



MHC MORTGAGE MARKET TRENDS

Canada Mortgage and Housing Corporation

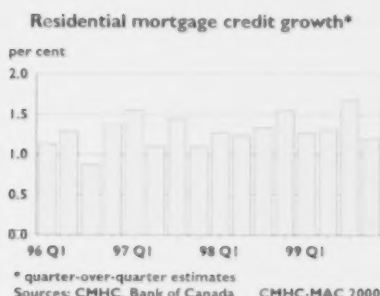
First Quarter, 2000

MORTGAGE LENDING

STRONG HOUSING MARKETS BOOST RESIDENTIAL MORTGAGE CREDIT

by Ali Manouchehri, Senior Economist - Capital Markets

Residential mortgage credit grew by 1.2 per cent in the final quarter of 1999 to reach \$418 billion as housing markets marched ahead despite higher mortgage rates. Residential mortgage debt expanded by 5.6 per cent in 1999 thanks to stronger sales in both new and existing home markets.

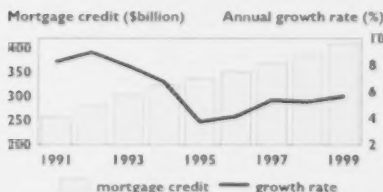


MARKET SHARE OF RESIDENTIAL MORTGAGE CREDIT (%)

	4Q98	1Q99	2Q99	3Q99	4Q99e
Banks	64.8	65.2	65.5	65.7	65.9
Trusts	6.0	5.9	5.8	5.7	5.5
Caisses & Co-op	13.5	13.5	13.4	13.4	13.4
Life Ins. Co.	5.1	4.9	4.8	4.6	4.5
Pension Funds	2.0	2.0	2.0	1.9	1.9
Fin. & Loan	8.5	8.5	8.6	8.7	8.8

e: estimate
Sources: Bank of Canada, CMHC CMHC-MAC 2000

Residential mortgage credit rising slowly



In this Issue:

- Mortgage Lending ----- 1
- Home Buyers' Plan
update ----- 2
- Long-term
mortgages ----- 3
- NHA MBS ----- 5

A combination of robust economic growth and improving labour markets in 1999 boosted consumer confidence and laid the foundation for a rebound in housing markets and healthy growth in the mortgage market. Housing starts rose by 9.1 per cent while home sales through MLS¹ were up by 6.7 per cent last year. The strength in housing markets led to an increase of 1.2 per cent in mortgage credit outstanding in the closing quarter of 1999 over the previous quarter. This raised the residential mortgage debt by 5.6 per cent in 1999 in line with the historical experience of the 1990s.

Primary and secondary mortgage markets on a roll

Active residential real estate markets led to an increase of 1.8 per cent in credit outstanding in the primary mortgage market in the fourth quarter of 1999 compared to the same period in 1998. As the Canadian housing finance system has advanced, secondary mortgage markets have assumed an increasing

role in funding mortgages. CMHC's introduction of National Housing Act Mortgage-Backed Securities (NHA MBS) in 1987 set the stage for the development of secondary mortgage markets in the country. The pace of expansion in the secondary market was substantially faster than in the primary market in 1999, where mortgage credit outstanding grew by 44.4 per cent between the final quarter of 1999 and the fourth quarter of 1998. By the last quarter, NHA MBS and Special Purpose Corporations represented 6.5 and 4.6

Continued on page 7



HOME TO CANADIANS
Canada

HOME BUYERS' PLAN

HOME BUYERS' PLAN ASSISTED MORE THAN 105,000 INDIVIDUALS IN 1999

by Ali Manouchehri, Senior Economist - Capital Markets

The federal government's Home Buyers' Plan helped over 105,000 individuals to realize their homeownership dream last year by enabling them to withdraw more than one billion dollars in RRSP funds to purchase homes. Since its inception in 1992, some 880,000 individuals have participated in the program channeling \$8.6 billion to the housing market.

What is Home Buyers' Plan (HBP)?

The Home Buyers' Plan (HBP) was introduced by the federal government in 1992 to help individuals to purchase homes. It allows Canadians to withdraw up to \$20,000 tax-free from their RRSPs for this purpose. The amounts withdrawn remain tax-exempt if they are repaid within 15 years. The extent and utilization of HBP was limited to first-time home buyers when it was modified in March 1994.

Recent enhancements to the program that became effective in 1999 allow those who have owned a home previously to participate in the program again, provided that they have not owned a house in the previous five years and if they have fully repaid all funds previously withdrawn under the program. It also allows for wider accessibility of the program for disabled individuals or those caring for them.

HBP assists homebuyers

The nearly 105,000 individuals who took advantage of HBP to become homeowners in 1999 withdrew more than one billion dollars from their RRSPs under the program.

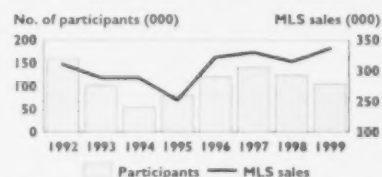
Since its inception in 1992, HBP has assisted some 880,000 individuals to become homeowners, channeling about \$8.6 billion into the housing market across the country.

The average withdrawal under HBP was about \$9,984 in 1999, in line with amounts withdrawn in the previous years.

HBP contributes to the residential real estate market

The HBP continued to play a critical role in the residential real estate market, particularly for first-time buyers. The average withdrawal under HBP amounted to 6.3 per cent of the price of an average house across

Home Buyers' Plan and MLS sales



Sources: Revenue Canada, 1999 data are preliminary
CMHC-MAC 2000

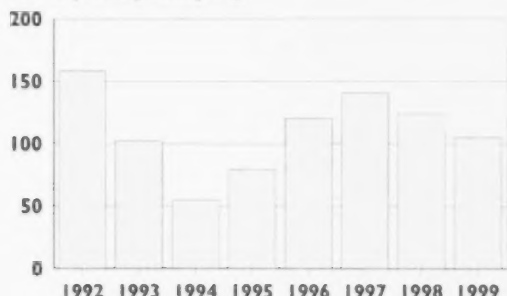
the country in 1999, ranging from a low of 4.7 per cent in British Columbia to a high of 10.6 per cent in Quebec.

The ratio of HBP participants to MLS sales remained close to 30 per cent. This suggests that up to one out of three home buyers used RRSP funds to make the purchase. Withdrawals under HBP accounted for 2 per cent of the value of homes sold through MLS last year. In Quebec,

Continued on page 7

Home Buyers' Plan has helped over 880,000 individuals to buy homes

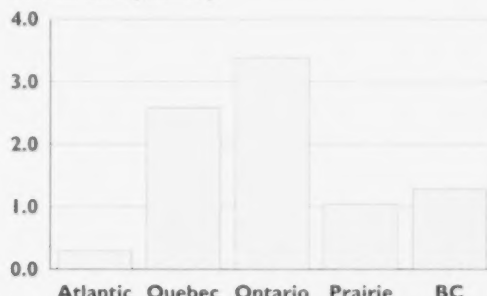
No. of participants (000)



Source: Revenue Canada, 1999 data are preliminary

Since 1992 Home Buyers' Plan has channeled \$8.6 billion to housing markets

Withdrawal (\$billion)



Source: Revenue Canada, 1999 data are preliminary

LONG-TERM MORTGAGES

30-YEAR FIXED-RATE MORTGAGES:

POPULAR IN U.S., DESIRABLE IN CANADA

by Jean Sabuhoro, Senior Economist and Ali Manouchehri, Senior Economist - Capital Markets

Unique mortgage lending conventions, mortgage market structure, and economic fundamentals to a large extent explain why Canadians choose mortgages with shorter terms than U.S. residents, who favour 30-year fixed-rate mortgages. Further integration of the Canadian and U.S. financial markets is likely to narrow the difference in mortgage term selection between the two countries in the future.

It is now possible, in both the United States and in Canada, to lock in interest rates and monthly mortgage payments for the life of a mortgage loan. A longer term gives the borrower the peace of mind that comes from knowing that the rate and payment will not change over the life of the loan. A fixed-rate loan protects the mortgagor against rising interest rates. The cost of this protection is in mortgage rates that are normally higher for longer term loans than for short-term ones. The long-term fixed rate mortgage loans can be attractive to those with a fixed monthly income and those who expect to live in their home for a long time.

History of long-term mortgages in Canada

Until the 1960s, most residential mortgages in Canada were closed and for terms of between 25 and 40 years. In the 1970s and early 1980s, when

lenders became more vulnerable to rising inflation, they began to offer short-term mortgages. By the late 1980s, five-year terms became the norm and today the majority of first-time mortgagors still choose this term. However, by the late 1980s, major changes in financial and economic conditions paved the way for the re-introduction of longer term mortgages.

Lower lock-in mortgage premium in Canada than in the U.S.

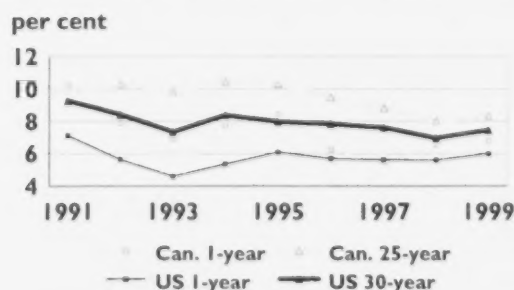
In general, the nominal interest rate on a debt security such as a mortgage consists of a risk-free rate (for example, the yield on government bonds) plus premiums reflecting expected inflation, risk of default and the liquidity of the security. Some borrowers dislike short-term debt because it exposes them to the risk of having to repay or refinance it under

adverse conditions. Accordingly, other things being equal, borrowers are willing to pay a high rate for longer term funds than for short-term funds.

By paying a higher rate for longer term mortgages, a borrower can lock in the mortgage rate and payments over the term of the mortgage and, in effect, obtain insurance against mortgage rate hikes. This lock-in premium, measured by the additional interest cost of borrowing funds over 30 years instead of for six months, have generally been lower in Canada than in the United States, though the opposite has occasionally been the case. The average and median premiums between 1982 and 1999, the period for which data is available, were 1.18 and 1.25 percentage points respectively in Canada versus 1.74 and 1.59 percentage points in the United States.

Continued on page 6

Mortgage rates in Canada and U.S.



Sources: CMHC, Bank of Canada, Regional Financial Associates (RFA) CMHC-MAC 2000

Additional costs of borrowing for 30 years over 6 months



Sources: CMHC, Bank of Canada, RFA CMHC-MAC 2000

INDICATORS OF MORTGAGE LENDING ACTIVITY

MORTGAGE CREDIT OUTSTANDING (\$MILLIONS)*

	1997	1998	1999	4Q98	1Q99	2Q99	3Q99	4Q99e
TOTAL	368,651	387,770	409,655	396,053	401,066	406,343	413,130	418,082
% change	5.3	5.2	5.6	1.6	1.3	1.3	1.7	1.2
Banks	222,057	248,026	268,646	256,840	261,399	266,018	271,491	275,676
Trusts	33,679	24,442	23,481	23,908	23,731	23,693	23,617	22,881
Caisses & Co-op	51,687	53,146	54,942	53,436	53,975	54,455	55,236	56,104
Life Ins. Co.	22,071	20,797	19,279	20,080	19,761	19,370	19,083	18,903
Pension Funds	7,997	8,015	7,880	8,006	7,966	7,948	7,857	7,748
Fin. & Loan	31,161	33,343	35,427	33,783	34,234	34,859	35,845	36,770

*Seasonally adjusted data
Sources: Bank of Canada, CMHC

e:estimate
CMHC-MAC 2000

NHA AND CONVENTIONAL LOANS APPROVED*

		1997	1998	4Q98	1Q99	2Q99	3Q99
TOTAL	\$ millions	75,317	71,861	16,742	17,710	24,712	19,829
	Units	839,107	755,003	181,428	189,877	254,807	196,976
By Type of Lender							
Banks	\$ millions	57,245	55,162	12,807	13,560	19,579	15,573
	Units	602,149	549,170	132,683	138,733	195,315	147,485
Trusts	\$ millions	7,302	5,954	1,290	1,172	1,545	1,212
	Units	79,727	66,695	14,100	12,617	16,570	12,863
Life Ins. Co.	\$ millions	2,718	1,474	308	317	273	193
	Units	48,048	27,103	5,445	5,570	4,679	4,630
Others	\$ millions	8,053	9,271	2,338	2,661	3,314	2,851
	Units	109,183	112,035	29,200	32,957	38,243	31,998

(*) Not seasonally adjusted
Sources: Bank of Canada, CMHC

CMHC-MAC 2000

MORTGAGE RATES (%)*

	1997	1998	1999	4Q98	1Q99	2Q99	3Q99	4Q99
1-year	5.54	6.50	6.80	6.37	6.42	6.45	6.97	7.35
3-year	6.56	6.77	7.37	6.63	6.77	7.07	7.60	8.05
5-year	7.07	6.93	7.56	6.83	6.92	7.32	7.75	8.25

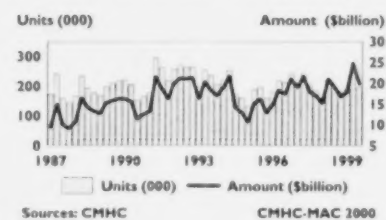
* Average of period
Sources: Bank of Canada, CMHC

CMHC-MAC 2000

Quarterly residential mortgage credit growth



NHA and conventional approvals



Mortgage rates



NOTE

If there is a specific trend or development you would like to see analyzed in a future issue please let us know. Suggestions and requests for additional information may be sent to Ali Manouchehri, Senior Economist, Capital Markets, Market Analysis Centre, Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), 700 Montreal Road, Ottawa, Ontario, K1A 0P7, Tel.: (613) 748-2506, Internet: amanouch@cmhc-schl.gc.ca.

For information regarding MBS please call Berta Zaccardi, General Manager, MBS Centre, CMHC, Toronto, Tel.: (416) 218-3416.

Mortgage Market Trends is a quarterly publication. To order, in Canada call 1-800-668-2642; outside Canada, call 1-613-748-2003.

To receive your subscription over the Internet, visit <http://www.cmhc-schl.gc.ca/MktInfo/Store> \$25.00 per issue. Annual subscription (4 issues) \$85 + GST - Order No. MMTSE.

Cette publication est aussi disponible en français sous le titre SCHL - Tendances du marché hypothécaire - N o de commande : MMTSF.

© 2000, Canada Mortgage and Housing Corporation, ISSN 1188-42 15 Printed in Canada

SECONDARY MORTGAGE MARKET TRENDS

NHA MORTGAGE-BACKED SECURITIES

A NEW RECORD NHA MBS VOLUME IN 1999

by Ali Manouchehri, Senior Economist - Capital Markets

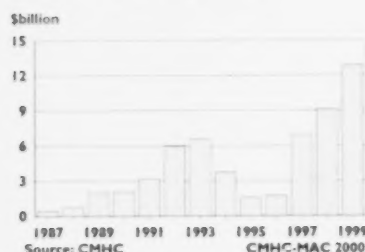
NHA MBS set an all-time record in 1999, with \$12.8 billion in new issues, as the rising tide of residential mortgage securitization forged ahead.

Record volumes of new NHA MBS were issued in 1999 in the third successive year of growth for the program. Over \$12.8 billion of new NHA MBS were issued last year, up by 42 per cent from 1998.

By reducing issue costs and improving the issuing process, CMHC's initiative to eliminate the requirement for issuers to provide duplicate registered mortgages was an important contributor to the phenomenal growth of NHA MBS in 1999.

Another positive development was the acceptance of NHA MBS as collateral by the Bank of Canada and the Canadian Payment System.

NHA MBS issues



A number of factors contributed to the growth of MBS in 1999: a flattening yield curve, which encouraged longer term mortgages; widening spreads between mortgage rates and comparable Government of Canada bonds; the shrinkage of the Government debt supply and the lenders' usage of alternative mortgage funding; and growing mortgage lending and the subsequent pressure on regulatory capital ratios.

Most of these factors will continue in 2000, fostering further utilization of NHA MBS and boding well for the program.

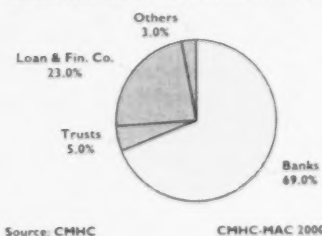
Single family indemnity pools drive volume growth

Single-family mortgage pool types led the way in 1999, with the issue of 88 new pools amounting to \$10.8 billion. The single-family indemnity pool 970 continued to remain particularly popular, accounting for nearly 74 per cent of the issued amount last year. While fewer multiple and mixed pools were issued in 1999 than in 1998, social housing pools rose one-and-a-half times.

Chartered banks led the issuers

Chartered banks accounted for 69 per cent of new NHA MBS issues in 1999, matching their share of the primary residential mortgage market. Trusts continued to lose momentum and accounted for only 5 per cent of new issues. Loan and finance companies accounted for nearly a quarter of new issues.

NHA MBS Issues market share - 1999



NHA MBS outstanding

Record issues helped raise

NHA MBS highlights - 1999

New issues:

- ✓ 165 pools for \$12.8 billion, up 42 percent from 1998
- ✓ 88 single family pools amounting to \$10.8 billion
- ✓ issues of social housing pools up by 17 per cent to \$1.2 billion

MBS-bond yield spreads:

- ✓ up about 10 basis points for 5-year term from 1998

Outstanding volume:

- ✓ some \$27.7 billion outstanding, up from \$19.1 billion in 1998

Other developments:

- ✓ CMHC announced the elimination of the requirement for issuers to provide duplicate registered mortgages (DRM) at the initial issuing stage. This was intended to reduce issue costs and improve the issuing process.
- ✓ Issuers can use NHA MBS as collateral with the Bank of Canada and the Canadian Payment System.

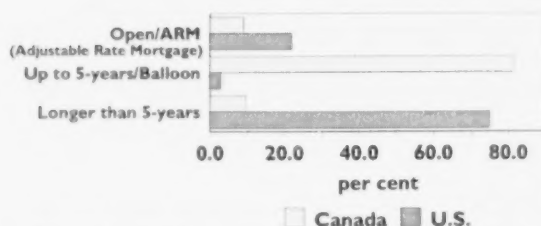
outstanding volume by \$8.6 billion from the previous year to reach \$27.7 billion by December 1999. By the end of 1999, NHA MBS accounted for 6.5 per cent of total residential mortgage credit outstanding in Canada, up from 4.7 per cent in 1998. This trend points to the rising significance of NHA MBS in the Canadian housing finance system.

Widening spreads

NHA MBS-Government of Canada bond yield spreads for all pool types widened by approximately 10 basis points in 1999 from the previous year in line with rising mortgage-bond yield spreads. ■

LONG-TERM MORTGAGES CONT'D

Mortgage term selection



Sources: Mortgage Bankers Association of America, 1999, FIRM Survey, December 1999

CMHC-MAC 2000

MBS plays a more prominent role in funding mortgages in U.S. compared to Canada

MBS/Origination (per cent)



Sources: CMHC, Mortgage Bankers' Association of America 1999 data for U.S. is estimate

CMHC-MAC 2000

Mortgage terms are shorter in Canada than in the U.S.

According to recent surveys, long-term fixed-rate mortgages remain popular in the United States, with nearly three out of every four borrowers opting for fixed-rate mortgages of 15 to 30 years. In contrast, nearly one third of current mortgage holders and three out of four first-time mortgagors in Canada select 5-year closed mortgages.

Why is there such a difference in mortgage-term selection between the two countries?

Role of mortgage securitization in mortgage funding

Long-term mortgages are cheaper to securitize because securitization costs are spread over a long period. As a result, longer term mortgages are more suitable for U.S. lenders, who rely more heavily than Canadian lenders on securitization to fund mortgages. MBS accounted for over 55 per cent of mortgage initiation for single-family homes in the United States in the 1990s, compared to 7.5 per cent in Canada over the same period.

Although National Housing Act Mortgage-Backed Securities (NHA MBS) were introduced in 1987 to

facilitate securitization of residential mortgages and the growth of the secondary mortgage market, the move toward longer term mortgages has been gradual, in part because of the structure of the mortgage market in Canada and in part because MBS have a relatively short history in Canada. Recent trends suggest the greater availability of longer term mortgages as the secondary mortgage market continues to grow in Canada.

Unscheduled pre-payment penalty

Because mortgagors in the United States normally face a small prepayment penalty, most borrowers opt for the security of longer term fixed-rate mortgages. Three out of four U.S. mortgage borrowers in 1999 selected fixed-rate mortgages for terms of at least 15 years.

In contrast, mortgagors in Canada face a penalty if they repay the mortgage above and beyond the limits set out in the mortgage contract. For instance, if the mortgage is paid in full earlier than called for according to the mortgage contract, the mortgagor is charged either three months' mortgage interest or interest differential associated with the change in the mortgage term, whichever is greater.

Inflationary expectations

Canadian lenders experienced a more severe period of rising inflation in 1970s and early 1980s than did their U.S. counterparts. Lenders remained reluctant to offer long-term mortgages that could expose them to inflation risk until late 1980s.

However, since the mid-1990s, both the actual inflation rate and inflationary expectations have eased in Canada, providing lenders an opportunity to offer longer term mortgages.

Despite the fact that more and more Canadian lenders now offer fixed-rate mortgages of 7, 10, 15 and 25 years, such terms are still not as widely available in Canada as in the United States. As inflation remains subdued, longer term mortgages will likely become more common in Canada.

Americans becoming keener for shorter term mortgages, while Canadians are warming up to longer term mortgages

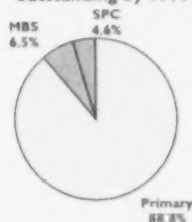
The decade-long economic and associated income growth, along with a more diverse supply of mortgage products in the United States since 1990, has helped Americans become

Continued on page 7

MORTGAGE LENDING CONT'D

per cent of the overall residential mortgage credit respectively, while the primary market accounted for the rest.

Over \$418 billion in mortgage credit outstanding by 1999



Sources: CMHC, Bank of Canada CMHC-MAC 2000

Stable mortgage market structure

Recent trends in market share by institution type continued, with chartered banks accounting for approximately 79 per cent of mortgage initiation and 66 per cent of the outstanding mortgage loans by late 1999. Credit unions retained their second place position, holding a market share of 13.4 per cent of residential mortgage loans.

Mortgage credit will grow by 5.0 per cent in 2000

Robust economic expansion and associated income growth will continue to fuel housing and mortgage markets in 2000. An improving employment outlook will boost demand for new homes and support price increases in both new and resale housing markets, resulting in a strong mortgage market. Mortgage credit is expected to grow by 5.0 per cent. ■

¹Multiple Listing Service (MLS) is a registered certification mark owned by the Canadian Real Estate Association

HOME BUYERS' PLAN CONT'D

as many as 65 per cent of those purchasing homes through the real estate board utilized the HBP, while only one in four did so in British Columbia and Alberta.

Ontario and Quebec residents subscribe to HBP more heavily

Participation in the program has varied from province to province and over time. Ontario home buyers accounted for over 41 per cent of both participants and amounts withdrawn in 1999. Quebec accounted for 31 per cent of participants and 36 per cent of the amounts withdrawn, followed by British Columbia and Alberta, accounting for 11 and 7 per cent of the funds withdrawn.

Average withdrawals ranged from a low of \$6,736 in New Brunswick to a high of \$11,425 in Quebec, reflecting diverse housing markets, the purchasing preferences of home buyers, and financial institutions in these provinces.

Participants typically withdrew from more than one RRSP to buy a home. The average number of withdrawals per participant has been hovering around 1.3 since the inception of the program.

PROVINCIAL PARTICIPATION IN HBP IN 1999

Province	No. of Participants	Average withdrawal (\$)
Newfoundland	716	7,565
Prince Edward Island	243	7,301
Nova Scotia	1,786	7,718
New Brunswick	1,166	6,736
Quebec	32,603	11,425
Ontario	43,244	9,808
Manitoba	2,284	6,957
Saskatchewan	1,786	6,965
Alberta	9,466	8,050
British Columbia	11,274	10,107
Northwest Territories	81	10,767
Yukon	81	9,713
National	104,730	9,984

Source: Revenue Canada, 1999 data is preliminary

CMHC - MAC 2000

Wider access to the program and a positive economic climate will continue to encourage many individuals to take advantage of HBP in 2000. ■

LONG-TERM MORTGAGES CONT'D

more comfortable dealing with the risks of short-term mortgages while enjoying the lower interest costs such mortgages offer.

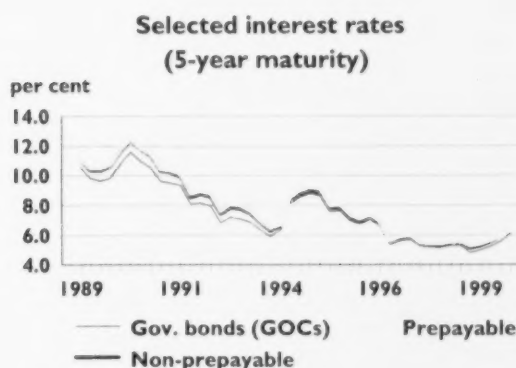
At the same time, price stability, financial innovation, and mortgage market changes have provided Canadians with an increasing array of mortgage products, including longer term mortgages. The mortgage term selection differences between Canada and the United States are expected to narrow in the years ahead, but to continue in the near future because of entrenched mortgage lending conventions, mortgage market structure and mortgagors' attitudes towards risk. ■

NHA MBS STATISTICS
NHA MORTGAGE-BACKED SECURITIES
(Average of period except when indicated)

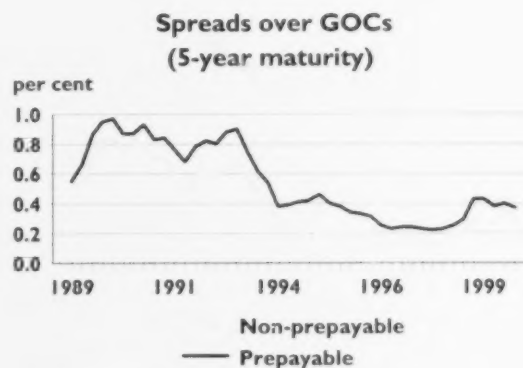
		1998	1999	4Q98	1Q99	2Q99	3Q99	4Q99
OUTSTANDING AMOUNT (End of period)								
TOTAL	\$million	19,101	27,691	19,101	21,002	22,816	24,598	27,691
	Units	1,152	1,072	1,152	1,136	1,115	1,098	1,072
Residential, single (with PIP *)	\$million	1,962	2,208	1,962	2,205	2,310	2,278	2,208
	Units	434	323	434	408	372	353	323
Residential, single (no PIP)	\$million	1,398	1,169	1,398	1,339	1,252	1,199	1,169
	Units	213	201	213	216	215	207	201
Residential, single (no PIP with indemnity)	\$million	10,029	17,721	10,019	11,608	12,882	14,531	17,721
	Units	143	188	143	154	162	175	188
Residential, multiple	\$million	1,414	1,579	1,414	1,390	1,530	1,552	1,579
	Units	97	109	97	98	103	106	109
Social Housing	\$million	3,425	3,693	3,425	3,445	3,699	3,777	3,693
	Units	190	150	190	178	173	161	150
Mixed	\$million	872	1,321	872	1,015	1,142	1,260	1,321
	Units	75	101	75	82	90	96	101
ISSUES (Total of period)								
TOTAL	\$million	9,076	12,854	1,695	2,879	3,071	2,760	4,144
	Units	212	165	39	40	46	40	39
Residential, single (with PIP)	\$million	386	1,172	93	566	438	105	63
	Units	32	24	6	7	5	7	5
Residential, single (no PIP)	\$million	313	142	97	35	39	40	28
	Units	27	19	6	4	6	4	5
Residential, single (no PIP with indemnity)	\$million	6,664	9,473	1,223	1,909	1,728	2,149	3,687
	Units	83	45	10	11	8	13	13
Residential, multiple	\$million	158	385	83	32	184	84	86
	Units	18	22	9	3	8	4	7
Social Housing	\$million	1,015	1,188	137	182	544	256	207
	Units	23	24	4	6	9	5	4
Mixed	\$million	539	493	62	154	138	127	74
	Units	29	31	4	9	10	7	5
YIELDS (5-year maturity,%)								
MBS Prepayable (with PIP)		5.43	5.86	5.26	5.40	5.61	5.97	6.47
MBS Prepayable (no PIP)		5.49	5.92	5.32	5.46	5.66	6.03	6.52
MBS Non-prepayable		5.34	5.76	5.10	5.23	5.50	5.91	6.42
MBS MMUF		5.39	5.81	5.16	5.29	5.55	5.94	6.47
Mortgage rates		6.93	7.56	6.83	6.92	7.32	7.75	8.25
GOCs		5.13	5.47	4.83	4.98	5.22	5.57	6.10
SPREADS OVER GOC (5-year maturity,%)								
Prepayable (with PIP)		0.30	0.40	0.43	0.43	0.38	0.40	0.37
Prepayable (no PIP)		0.35	0.45	0.49	0.48	0.44	0.46	0.43
Non-prepayable		0.21	0.30	0.28	0.26	0.27	0.34	0.33
MMUF		0.26	0.35	0.33	0.31	0.33	0.37	0.37
Mortgage rates		1.80	2.09	2.01	1.94	2.09	2.18	2.15

* PIP stands for Penalty Interest Payments. Not seasonally adjusted.
Sources: CMHC, Bank of Canada

CMHC - MAC 2000



Sources: CMHC, Bank of Canada, Nesbitt Burns
CMHC-MAC 2000



Sources: CMHC, Bank of Canada, Nesbitt Burns
CMHC-MAC 2000

NHA MORTGAGE-BACKED SECURITIES
OCTOBER TO DECEMBER 1999 ISSUES

POOL NO.	ISSUER	VALUE (\$)	COUPON RATE (%)	DUE DATE	WEIGHTED AVERAGE INTEREST(%)	AMORTIZATION (YRS)
MONTH OF ISSUE: OCTOBER 1999						
NHA-Insured Market Residential Pools (Single Units)						
96-413-448	M.R.S. Trust Company	9,996,978.75	6.000	2004-10-01	6.93	23.36
96-413-455	Pafco Insurance Company	5,022,870.39	6.150	2004-10-01	7.64	23.44
96-413-463	M.R.S. Trust Company	8,627,921.29	5.750	2009-10-01	6.81	22.52
96-413-471	Vancouver City Savings CU	28,248,145.57	5.200	2004-10-15	6.23	21.94
96-413-489	Vancouver City Savings CU	10,642,902.03	5.100	2004-02-01	6.27	20.26
NHA-Insured Market Residential Pools (Mixed)						
96-501-259	CIBC Mtgs Inc./Firstline Mtgs.	13,104,888.66	5.950	2009-10-01	6.63	24.35
NHA-Insured Market Residential Pools (Multiple Units)						
96-601-323	Pafco Insurance Company	6,349,177.96	6.125	2009-10-01	6.76	24.41
96-601-331	Peoples Trust Company	23,915,358.83	5.700	2004-10-04	6.68	24.17
96-601-349	Peoples Trust Company	14,801,822.48	6.000	2009-10-01	6.81	24.95
NHA-Insured Market Residential Pools (No PIP)						
96-702-618	HSBC Bank Canada	3,874,150.67	5.250	2002-10-01	6.71	23.17
96-702-626	HSBC Bank Canada	9,258,714.55	5.250	2004-09-01	6.79	21.95
NHA-Insured Market Residential Pools (No PIP with indemnity)						
97-001-762	Royal Bank of Canada	820,964,704.57	5.000	2003-05-01	6.16	20.18
97-001-770	Royal Bank of Canada	1,364,969,026.13	5.000	2003-10-01	6.22	20.68
97-001-846	MFQ-Vie Corporation d'Assuranc	18,014,810.68	5.100	2004-07-01	6.02	22.05
97-001-853	National Bank of Canada	391,774,618.24	5.000	2004-08-01	6.31	21.76
97-001-861	National Bank of Canada	235,621,256.81	5.000	2004-02-01	6.39	20.39
97-001-879	National Bank of Canada	129,381,425.18	5.000	2004-08-01	6.41	12.29
97-001-887	National Bank of Canada	85,388,195.00	5.000	2004-02-01	6.47	12.60
MONTH OF ISSUE: NOVEMBER 1999						
NHA-Insured Market Residential Pools (Mixed)						
96-501-267	M.R.S. Trust Company	5,685,299.00	6.350	2004-11-01	6.87	25.00
96-501-275	Equitable Trust Company (The)	8,820,769.94	6.250	2009-10-01	7.08	24.87
96-501-283	CIBC Mtgs Inc./Firstline Mtgs.	36,642,250.04	5.800	2009-11-01	6.41	25.42
NHA-Insured Market Residential Pools (No PIP)						
96-702-634	HSBC Bank Canada	7,870,809.71	5.250	2004-10-01	6.72	21.57
NHA-Insured Market Residential Pools (No PIP with indemnity)						
97-001-895	National Bank of Canada	143,913,464.34	5.150	2003-08-01	6.48	12.04
97-001-903	National Bank of Canada	354,384,646.27	5.150	2003-08-01	6.37	19.73
97-001-911	National Bank of Canada	116,082,485.13	5.150	2003-03-01	6.33	19.50
97-001-929	M.R.S. Trust Company	15,503,115.86	5.550	2004-11-01	6.81	23.24
Social Housing Pools						
99-008-112	Toronto-Dominion Bank	16,108,740.00	5.625	2004-11-01	6.60	34.48
99-008-120	Bank of Nova Scotia	5,096,187.47	6.000	2004-11-01	6.76	25.53

NHA MORTGAGE-BACKED SECURITIES OCTOBER TO DECEMBER 1999 ISSUES

POOL NO.	ISSUER	VALUE (\$)	COUPON RATE (%)	DUE DATE	WEIGHTED AVERAGE INTEREST(%)	AMORTIZATION (YRS)
MONTH OF ISSUE: DECEMBER 1999						
NHA-Insured Market Residential Pools (Mixed)						
96-501-291	Equitable Trust Company (The)	9,272,183.80	6.350	2004-12-01	7.09	22.82
NHA-Insured Market Residential Pools (Multiple Units)						
96-601-356	Toronto-Dominion Bank	20,281,250.00	6.125	2009-12-01	6.99	30.00
96-601-364	M.R.S. Trust Company	3,618,641.00	6.400	2009-12-01	7.24	25.00
96-601-372	Peoples Trust Company	12,397,969.28	6.250	2004-12-01	7.42	19.75
96-601-380	Peoples Trust Company	4,822,566.63	6.200	2009-12-01	7.29	26.56
NHA-Insured Market Residential Pools (No PIP)						
96-702-642	HSBC Bank Canada	4,060,000.98	5.250	2004-11-01	6.97	21.88
96-702-659	HSBC Bank Canada	3,105,557.82	5.750	2002-12-01	6.96	21.44
NHA-Insured Market Residential Pools (No PIP with indemnity)						
97-001-937	M.R.S. Trust Company	8,990,213.33	6.100	2004-12-01	7.13	23.03
97-001-945	M.R.S. Trust Company	2,461,126.18	6.400	2009-12-01	7.49	22.67
Social Housing Pools						
99-008-138	Toronto-Dominion Bank	55,741,129.01	6.000	2009-12-15	6.51	27.29
99-008-146	Toronto-Dominion Bank	129,582,959.18	6.125	2024-12-01	6.75	29.29

*PIP stands for Penalty Interest Payments

Source: CMHC

CMHC - MAC 2000

DEFINITION OF NHA MBS POOL TYPES

- 964 - Comprised exclusively of Homeowner Mortgages, any Penalty Interest Payments (PIP) from early prepayment are passed through to the investor
- 967 - Comprised exclusively of Homeowner Mortgages, all Penalty Interest Payments (PIP) from early prepayment are retained by the issuer
- 970 - Comprised exclusively of Homeowner Mortgages, Investors are paid an indemnity in the event of any prepayments made outside the core prepayments provisions
- 966 - Comprised exclusively multi-family rental mortgages, pools mortgages are closed to prepayment options
- 990 - Comprised exclusively Social Housing Mortgages, pools and mortgages are closed to prepayment options
- 965 - Mixed Pools, these pools can be comprised of any of the above types of mortgages

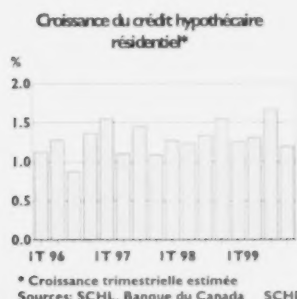


TENDANCES SCHL DU

MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Premier trimestre 2000



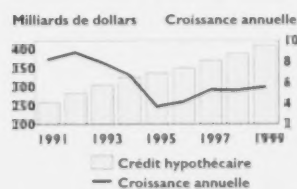
PARTS DE MARCHÉ DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE (EN POURCENTAGE)

	T499	T199	T299	T399	T499e
Banques	64,8	65,2	65,5	65,7	65,9
Fiducies	6,0	5,9	5,8	5,7	5,5
Caisses pop. et coop. crédit	13,5	13,5	13,4	13,4	13,4
Cies d'assur.	5,1	4,9	4,8	4,6	4,5
Caisses de retraite	2,0	2,0	2,0	1,9	1,9
Soc. prêts et fin.	8,5	8,5	8,6	8,7	8,8

e: valeur estimative
Sources: Banque du Canada, SCHL

SCHL-CAM 2000

Le crédit hypothécaire grimpe lentement



DANS CE NUMÉRO:

Crédit hypothécaire ----- 1

Régime d'accession à la propriété: mise-à-jour -- 2

Hypothèques à long terme ----- 3

TH LNH ----- 5

CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

L'EFFERVESCENCE IMMOBILIÈRE PROPULSE LE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

par Ali Manouchehri, économiste principal, marchés financiers

Malgré l'augmentation des taux hypothécaires, le crédit hypothécaire résidentiel s'est accru de 1,2 % au dernier trimestre de 1999, pour totaliser 418 milliards de dollars. Pour l'ensemble de l'année 1999, l'endettement hypothécaire résidentiel a augmenté de 5,6% à la faveur d'un accroissement des ventes de logements neufs et existants.

Sous l'effet conjugué d'une saine croissance économique et d'une amélioration des marchés de l'emploi en 1999, la confiance des consommateurs s'est raffermie, favorisant ainsi une reprise des marchés de l'habitation et une progression soutenue du marché hypothécaire. Les mises en chantier se sont accrues de 9,1 % l'an dernier, tandis que les ventes S.I.A.¹ ont augmenté de 6,7 %. Au dernier trimestre de 1999, la vigueur des marchés de l'habitation a fait progresser l'encours du crédit hypothécaire de 1,2 % par rapport au trimestre précédent. L'endettement hypothécaire résidentiel a ainsi augmenté de 5,6 % en 1999. Ce chiffre, qui correspond au rythme observé durant les années 90, est toutefois de beaucoup inférieur au taux de croissance annuel de plus de 10 % enregistré dans les années 80.

Les marchés hypothécaires primaire et secondaire sur une lancée

À la faveur d'une forte activité sur les marchés immobiliers résidentiels, l'encours du crédit, sur le marché hypothécaire primaire, a augmenté de 1,8% au quatrième trimestre de 1999 par rapport à la période correspondante de 1998.

Au fil de l'évolution du système canadien de financement de l'habitation, les marchés hypothécaires secondaires ont joué un rôle de plus en plus important. L'introduction du Programme des titres hypothécaires LNH par la SCHL, en 1987, a préparé le terrain au développement des marchés hypothécaires secondaires au pays. Le marché secondaire a connu une expansion beaucoup plus rapide que le marché primaire en 1999. L'encours du crédit hypothécaire s'y est accru de 44,4 % entre le dernier trimestre de 1998 et la même période en 1999. À la fin de l'année, les titres hypothécaires et les structures d'accueil étaient à l'origine, respectivement, de 6,5 et 4,6 % de l'ensemble du crédit hypothécaire résidentiel, le reste provenant du marché primaire.

Suite en page 7



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

RÉGIME D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

PLUS DE 105 000 PERSONNES ONT BÉNÉFICIÉ DU RÉGIME D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ EN 1999

Par Ali Manouchehri, Économiste principal, Marchés financiers

L'an dernier, le Régime d'accession à la propriété du gouvernement fédéral a aidé plus de 105 000 personnes à réaliser leur rêve d'être propriétaires d'un logement, en les autorisant à retirer plus de un milliard de dollars de leurs REER aux fins des acquisitions. Quelque 880 000 personnes ont participé au Régime depuis son lancement, en 1992, ce qui a permis de canaliser 8,6 milliards de dollars vers le marché de l'habitation.

Qu'est-ce que le Régime d'accession à la propriété (RAP)?

Le gouvernement fédéral a introduit le RAP en 1992 afin d'aider les Canadiens à accéder à la propriété. Le Régime permet aux participants de retirer jusqu'à 20 000 dollars de leurs REER, en franchise d'impôt, aux fins de l'acquisition d'un logement. Les sommes retirées demeurent exonérées d'impôt si elles sont remboursées dans les 15 ans suivant le retrait.

L'admissibilité au RAP avait été restreinte aux seuls accédants à la propriété lors de la modification du Régime en mars 1994. Toutefois, de récentes améliorations au programme, entrées en vigueur en 1999, permettent aux acheteurs qui ont déjà été propriétaires de participer à nouveau au programme, pourvu qu'ils n'aient pas été propriétaires d'un logement au cours des cinq années précédentes et qu'ils aient remboursé en entier les sommes retirées antérieurement dans le cadre

du Régime. Les nouvelles règles permettent également aux personnes handicapées et à leurs fournisseurs de soins d'avoir plus facilement accès au programme.

Un soutien pour les propriétaires-occupants

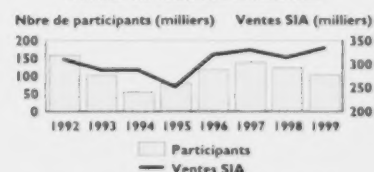
Les quelque 105 000 personnes qui se sont prévaluées du RAP, en 1999, ont retiré au total plus de un milliard de dollars de leurs REER. Depuis son lancement en 1992, le RAP a aidé quelque 880 000 personnes à devenir propriétaires. Ainsi, environ 8,6 milliards de dollars ont pu être canalisés vers le marché de l'habitation dans l'ensemble du pays.

Le montant moyen des fonds retirés dans le cadre du RAP s'établissait à environ 9 984 \$ en 1999, soit sensiblement le même niveau que par les années passées.

Contribution du RAP au marché immobilier résidentiel

Le RAP joue toujours un rôle crucial

Participation au RAP et ventes de maisons existantes



Sources: Revenu Canada, données 1999 préliminaires
SCHL-CAN 1999

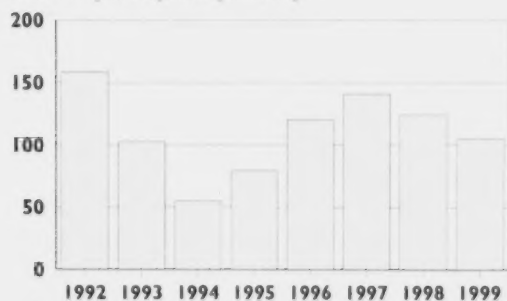
sur le marché immobilier résidentiel, en particulier dans la catégorie des accédants. Au pays, le montant moyen d'un retrait effectué en vertu du RAP équivalait à 6,3 % du prix d'une maison moyenne en 1999. Cette proportion varie de 4,7 %, en Colombie-Britannique, à 10,6 % au Québec.

Le ratio du nombre de participants du RAP au nombre de ventes S.I.A.¹ est demeuré proche de 30%. C'est dire qu'un acheteur de logements sur trois

Suite en page 7

Le RAP a aidé plus de 880 000 personnes à acheter une maison

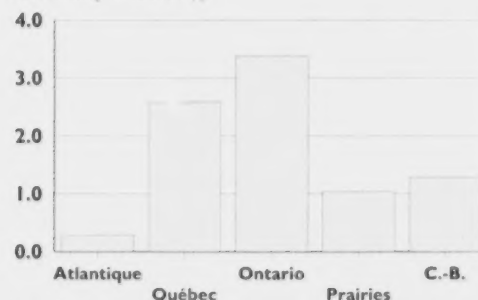
Nbre de participants (milliers)



Source: Revenu Canada, Données 1999 préliminaires

Le RAP a canalisé 8,6 milliards \$ vers le secteur résidentiel

Retraits (milliards \$)



Source: Revenu Canada, données préliminaires pour 1999

HYPOTHÈQUES À LONG TERME

PRÊTS HYPOTHÉCAIRES DE 30 ANS À TAUX FIXE : POPULAIRES AUX ÉTATS-UNIS, SOUHAITABLES AU CANADA

par Jean Sabuhoro, Économiste principal, et
Ali Manouchehri, Économiste principal, Marchés financiers

Dans une large mesure, des conventions de crédit particulières, la structure du marché hypothécaire ainsi que des facteurs économiques fondamentaux expliquent pourquoi les emprunteurs canadiens choisissent des prêts hypothécaires de plus courte durée que les consommateurs américains, qui préfèrent des prêts de 30 ans à taux fixe. Cependant, il est probable que la poursuite de l'intégration des marchés financiers des deux pays réduira l'écart en ce qui concerne le choix de la durée des prêts hypothécaires.

Il est aujourd'hui possible, aussi bien aux États-Unis qu'au Canada, de geler le taux d'intérêt et le montant des mensualités d'un prêt hypothécaire, et ce pour toute la durée de l'emprunt. Lorsque la durée du prêt est longue, l'emprunteur a la certitude que le taux et le montant des mensualités ne changeront pas en cours de route. Un prêt à taux fixe protège l'emprunteur hypothécaire contre l'augmentation des taux d'intérêt. Cette protection a toutefois un prix, de sorte que les taux hypothécaires sont normalement plus élevés sur les prêts à long terme que sur les prêts à court terme. Les prêts hypothécaires à long terme et à taux fixes peuvent être avantageux pour les personnes qui touchent un revenu mensuel fixe ou qui prévoient habiter longtemps leur maison.

Historique des prêts hypothécaires à long terme au Canada

Jusque dans les années 60, la plupart des prêts hypothécaires résidentiels consentis au Canada étaient fermés, pour des durées de 25 à 40 ans. Dans les

années 70 et au début des années 80, les prêteurs sont devenus plus vulnérables à la hausse de l'inflation et ont commencé à offrir des prêts hypothécaires de plus courtes durées. À la fin des années 80, les prêts de cinq ans sont devenus la norme, et la plupart des emprunteurs qui accèdent à la propriété, encore aujourd'hui, choisissent cette durée. Toutefois, à la fin des années 80, une transformation profonde de la conjoncture économique et financière a ouvert la voie au rétablissement de prêts hypothécaires de plus longue durée.

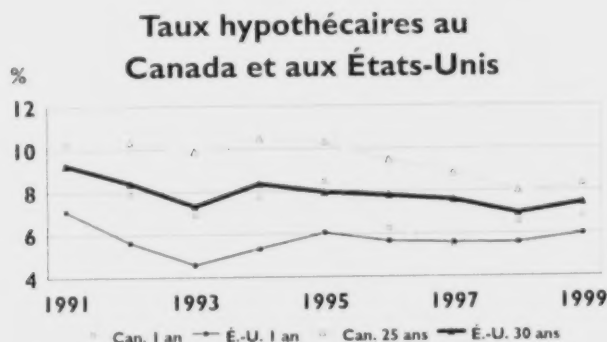
Prime de risque moins élevée au Canada qu'aux États-Unis

En général, le taux d'intérêt nominal d'un titre de créance tel qu'un prêt hypothécaire correspond au taux d'intérêt exempt de risque (par exemple, le rendement des obligations du gouvernement), auquel s'ajoute des primes qui tiennent compte de l'inflation prévue, du risque de défaut de paiement et de la liquidité du titre. Certains emprunteurs sont réticents à opter

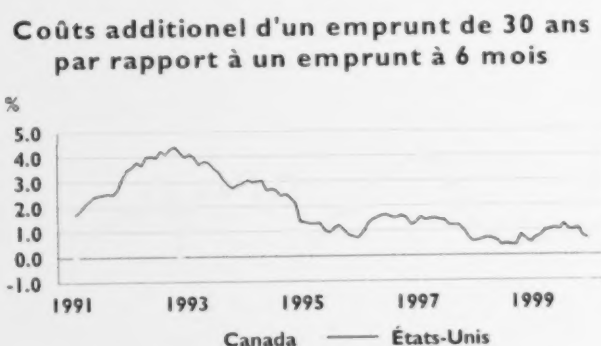
pour le court terme, qui les expose au risque d'avoir à rembourser ou à renégocier leur emprunt dans des conditions désavantageuses. Ainsi, toutes choses étant égales par ailleurs, les emprunteurs acceptent de payer un taux plus élevé pour un emprunt à long terme que pour un emprunt à court terme.

En acceptant de payer davantage pour un prêt de plus longue durée, l'emprunteur peut geler le taux hypothécaire et le montant des mensualités pour toute la durée du prêt et ainsi se prémunir contre la hausse éventuelle des taux. Sauf quelques exceptions, la prime de risque, qui correspond à la charge d'intérêts supplémentaire d'un emprunt de 30 ans, par rapport à un emprunt de six mois, a généralement été moins élevée au Canada qu'aux États-Unis. Les primes moyennes et médianes observées entre 1982 et 1999, soit la période pour laquelle des données sont disponibles, ont été respectivement de 1,18 et 1,25 point de pourcentage au Canada, contre 1,74 et 1,59 point aux États-Unis.

Suite en page 6



Sources: SCHL, Banque du Canada, Regional Financial Associates (RFA) SCHL-CAM 2000



Sources: SCHL, Banque du Canada, RFA SCHL-CAM 2000

INDICATEURS DE L'ACTIVITÉ DU CREDIT HYPOTHÉCAIRE

ENCOURS DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE (MILLIONS \$)*

	1997	1998	1999	4T98	1T99	2T99	3T99	4T99e
TOTAL	368 651	387 770	409 655	396 053	401 066	406 343	413 130	418 082
var. en %	5,3	5,2	5,6	1,6	1,3	1,3	1,7	1,2
Banques	222 057	248 026	268 646	256 840	261 399	266 018	271 491	275 676
Fiducies	33 679	24 442	23 481	23 908	23 731	23 693	23 617	22 881
Caisses pop. et coop. crédit	51 687	53 146	54 942	53 436	53 975	54 455	55 236	56 104
Cies d'assur.-vie	22 071	20 797	19 279	20 080	19 761	19 370	19 083	18 903
Caisses de retraite	7 997	8 015	7 880	8 006	7 966	7 948	7 857	7 748
Soc. fin. et prêts	31 161	33 343	35 427	33 783	34 234	34 859	35 845	36 770

* Données désaisonnalisées, e: valeur estimative
Sources: Banque du Canada, SCHL

SCHL-CAM 2000

PRÊTS HYPOTHÉCAIRES APPROUVÉS* (LNH ET ORDINAIRES)

		1997	1998	4T98	1T99	2T99	3T99
TOTAL	Millions \$	75 317	71 861	16 742	17 710	24 712	19 829
	Logements	839 107	755 003	181 428	189 877	254 807	196 976
Répartition selon la catégorie de prêteurs							
Banques	Millions \$	57 245	55 162	12 807	13 560	19 579	15 573
	Logements	602 149	549 170	132 683	138 733	195 315	147 485
Fiducies	Millions \$	7 302	5 954	1 290	1 172	1 545	1 212
	Logements	79 727	66 695	14 100	12 617	16 570	12 863
Cies d'assur.-vie	Millions \$	2 718	1 474	308	317	273	193
	Logements	48 048	27 103	5 445	5 570	4 679	4 630
Autres	Millions \$	8 053	9 271	2 338	2 661	3 314	2 851
	Logements	109 183	112 035	29 200	32 957	38 243	31 998

(*) Données non-désaisonnalisées
Sources: Banque du Canada, SCHL

SCHL-CAM 2000

TAUX HYPOTHÉCAIRES (%)*

	1997	1998	1999	4T98	1T99	2T99	3T99	4T99
1 an	5,54	6,50	6,80	6,37	6,42	6,45	6,97	7,35
3 ans	6,56	6,77	7,37	6,63	6,77	7,07	7,60	8,05
5 ans	7,07	6,93	7,56	6,83	6,92	7,32	7,75	8,25

* Moyenne de la période

Sources: Banque du Canada, SCHL

SCHL-CAM 2000

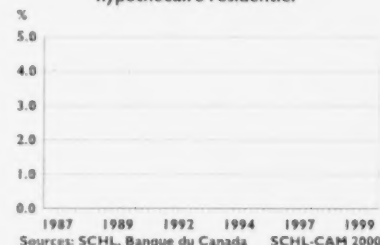
NOTE

Si vous désirez offrir des suggestions, proposer des sujets pour les prochains numéros ou obtenir des renseignements complémentaires, veuillez communiquer avec Ali Manouchehri, économiste principal, Marchés financiers, Centre d'analyse de marché, SCHL 700, chemin Montréal, Ottawa, Ontario, K1A 0P7, Tél. : (613) 748-2506. Internet: amanouch@cmhc-schl.gc.ca. Pour obtenir des renseignements au sujet des titres hypothécaires, communiquez avec Berta Zaccardi, Directeur général, Centre des titres hypothécaires de la SCHL à Toronto au (416) 218-3416.

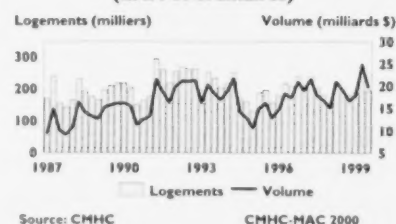
Tendances du marché hypothécaire est une publication trimestrielle. Pour passer votre commande, appelez au 1-800-668-2642; hors du Canada, appelez au 1-613-748-2003. Pour recevoir votre publication via l'Internet, rendez-vous à l'adresse www.cmhc-schl.gc.ca/InfoMarche/Magasin. Abonnement annuel (4 numéros) : 85 \$ + TPS - No de commande : MMTSF. This publication is also available in English under the title CMHC Mortgage Market Trends - MMTSE.

© Société canadienne d'hypothèques et de logement 2000
ISSN 1188-4223 Imprimé au Canada

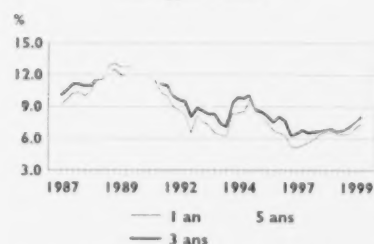
Croissance trimestrielle du crédit hypothécaire résidentiel



Prêts hypothécaires (LNH et ordinaires)



Taux hypothécaires



TENDANCES DU MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE SECONDAIRE

TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

ÉMISSIONS RECORDS DE TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH EN 1999

par Ali Manouchehri, Analyste principal, Marchés financiers

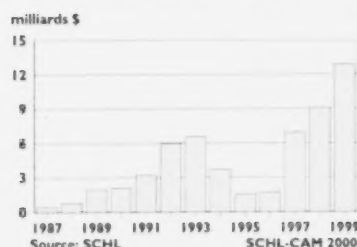
L'effervescence de l'activité, dans le domaine de la titrisation de créances hypothécaires résidentielles, a propulsé les nouvelles émissions de titres hypothécaires LNH à un niveau record de 12,8 milliards de dollars en 1999.

En expansion pour la troisième année de suite, le Programme des titres hypothécaires LNH a établi de nouveaux records en 1999. En effet, la valeur des émissions a dépassé les 12,8 milliards de dollars l'an dernier, ce qui représente une hausse de 42 % par rapport à 1998.

Cette hausse phénoménale des volumes d'activité est due en grande partie à la décision de la SCHL de ne plus exiger des émetteurs qu'ils fournissent le double de l'acte hypothécaire enregistré, une mesure qui a permis d'améliorer les processus de titrisation et d'en réduire les coûts.

L'acceptation des titres hypothécaires LNH en tant que garantie, par la Banque du Canada et par le système de paiements canadiens, a été un autre développement positif.

Émissions de TH LNH



Un certain nombre d'autres facteurs ont contribué à la croissance des émissions de titres hypothécaires en 1999 : l'aplatissement de la courbe de rendement, qui a encouragé l'octroi de prêts hypothécaires à plus long terme; l'élargissement de l'écart entre les taux hypothécaires et les obligations comparables du gouvernement du Canada; la réduction des émissions de titres d'emprunt gouvernementaux; le recours par les prêteurs à de nouveaux

modes de financement; la croissance du crédit hypothécaire et les pressions qui s'ensuivent sur les ratios de capital réglementaire.

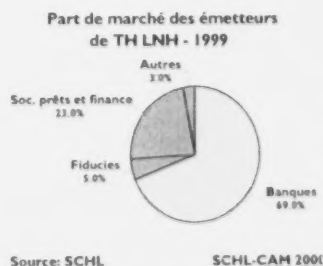
La plupart de ces facteurs se poursuivront en 2000 et continueront de favoriser le recours aux titres hypothécaires LNH, ce qui est de bon augure pour l'avenir du programme.

Croissance des volumes attribuable surtout aux blocs de catégorie 970

En 1999, l'activité a été particulièrement vive dans la catégorie des blocs de créances hypothécaires pour maisons individuelles. Il s'est créé 88 nouveaux blocs d'une valeur de 10,8 milliards de dollars dans cette catégorie. Le bloc de catégorie 970 (créances pour maisons individuelles avec indemnités) est resté particulièrement populaire, représentant près de 74 % de la valeur globale des émissions l'an dernier. Alors que la formation de blocs de créances pour logements collectifs et de blocs mixtes a été moins élevée en 1999 que l'année précédente, les blocs de créances de logement social ont augmenté d'une fois et demie.

Les banques à charte en tête des émetteurs les plus actifs

Les banques à charte ont été à l'origine de 69 % des nouvelles émissions de titres hypothécaires LNH en 1999,



Points saillants de 1999

Nouvelles émissions

- ✓ 165 blocs de créances d'une valeur de 12,8 milliards \$, une hausse de 42 % par rapport à 1998
- ✓ 88 blocs de créances pour maisons individuelles totalisant 10,8 milliards \$
- ✓ blocs de créances de logement social en hausse de 17 % à 1,2 milliard \$

Écarts TH-obligations

- ✓ en hausse d'environ 10 points de base par rapport à 1998 (durée de 5 ans)

Titres en circulation

- ✓ valeur globale de 27,7 milliards \$, contre 19,1 milliards en 1998

Autres développements

- ✓ Dans le but d'améliorer le processus d'émission des titres et d'en réduire les coûts, la SCHL a annoncé que les émetteurs ne sont plus tenus de fournir le double de l'acte hypothécaire enregistré à la phase initiale de l'émission.
- ✓ Les émetteurs peuvent utiliser les TH LNH à titre de garantie auprès de la Banque du Canada et du système de paiements canadiens.

une part de marché équivalente à celle qu'elles détiennent sur le marché primaire du crédit hypothécaire résidentiel. La part des nouvelles émissions attribuable aux sociétés de fiducie a continué de décroître pour s'établir à seulement 5 %. Quant aux sociétés de crédit et de financement, elles sont à l'origine de près du quart des nouvelles émissions.

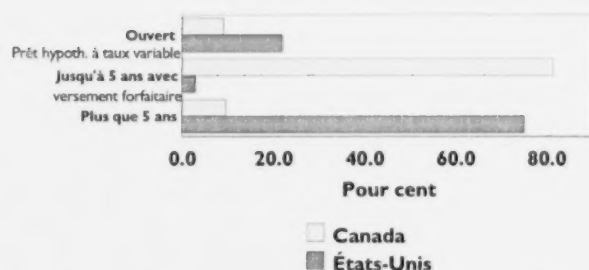
Titres hypothécaires LNH en circulation

À la faveur d'émissions records, la valeur des titres hypothécaires LNH en circulation a grimpé de 8,6 milliards de dollars, par rapport à l'année précédente,

Suite en page 7

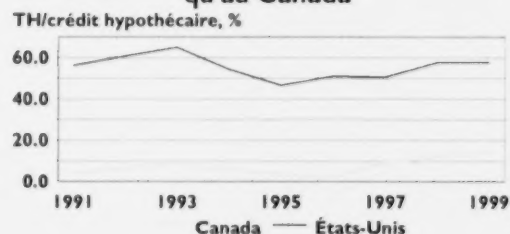
HYPOTHÈQUES À LONG TERME (SUITE DE LA PAGE 3)

Choix de la durée d'un prêt hypothécaire



Sources: Mortgage Bankers Association of America, 1999, Enquête FIRM, décembre 1999 SCHL-CAM 2000

Le rôle des TH dans le financement du logement plus important aux États-Unis qu'au Canada



Sources: SCHL, Mortgage Bankers' Association of America États-Unis: estimations pour 1999 SCHL-CAM 2000

Prêts hypothécaires de plus courte durée au Canada qu'aux États-Unis

Selon de récents sondages, les taux hypothécaires à long terme et à taux fixes sont toujours populaires aux États-Unis. En effet, près de trois emprunteurs sur quatre optent pour un prêt à taux fixe d'une durée de 15 à 30 ans. Au Canada, par contre, près du tiers des personnes qui détiennent déjà un prêt hypothécaire, et les trois quarts des nouveaux emprunteurs, choisissent un prêt fermé de cinq ans. Pourquoi les emprunteurs choisissent-ils des durées aussi différentes?

Rôle de la titrisation de créances dans le financement hypothécaire

Il en coûte moins cher de titriser des créances hypothécaires à long terme, étant donné que les coûts de la titrisation sont étalés sur une plus longue période. Résultat, les créances hypothécaires à long terme sont mieux adaptées aux besoins des prêteurs américains, qui dépendent davantage de la titrisation que les prêteurs canadiens pour financer leurs prêts hypothécaires. En effet, durant les années 90, les titres hypothécaires ont été utilisés pour 55 % des nouveaux prêts visant des maisons individuelles aux États-Unis, comparativement à 7,5 % au Canada.

Malgré l'introduction, en 1987, du programme des titres hypothécaires LNH visant à faciliter la titrisation de créances hypothécaires résidentielles ainsi que la croissance du marché hypothécaire secondaire, la tendance vers les prêts hypothécaires à long terme a été graduelle, d'une part en raison de la structure du marché hypothécaire canadien, et d'autre part parce que les titres hypothécaires sont relativement récents au Canada. Les tendances récentes permettent de croire que les prêts hypothécaires à long terme seront de plus en plus accessibles, à mesure que le marché hypothécaire secondaire se développera au Canada.

Pénalités de remboursement anticipé imprévu

Les pénalités de remboursement anticipé étant généralement faibles aux États-Unis, la plupart des emprunteurs américains optent pour la sécurité d'un prêt hypothécaire à long terme et à taux fixe. En 1999, trois emprunteurs hypothécaires américains sur quatre ont choisi des prêts à taux fixe d'une durée d'au moins 15 ans. Les emprunteurs canadiens, par contre, s'exposent à des pénalités élevées s'ils remboursent leur prêt au-delà des limites fixées dans le contrat hypothécaire. Par exemple, si le prêt est remboursé intégralement avant

la date prévue dans le contrat, le débiteur est tenu de payer le plus élevé des deux montants suivants : trois mois d'intérêts hypothécaires, ou la différence d'intérêts découlant de la modification de la durée du prêt.

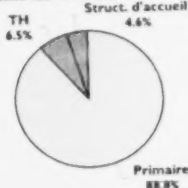
Anticipation de l'inflation

Plus encore que leurs homologues américains, les prêteurs canadiens ont connu une période de forte poussée inflationniste dans les années 70 et au début des années 80. Jusqu'à la fin des années 80, ils sont demeurés réticents à offrir des prêts hypothécaires à long terme susceptibles de les exposer au risque d'inflation. Depuis le milieu des années 90, cependant, l'anticipation de l'inflation aussi bien que le taux d'inflation sont en régression, ce qui permet aux prêteurs d'offrir des prêts hypothécaires à plus long terme. Bien que les prêteurs canadiens soient de plus en plus nombreux à offrir des taux hypothécaires à taux fixe de 7, 10, 15 et 25 ans, ces durées ne sont toujours pas aussi courantes ici qu'aux États-Unis. Mais, comme l'inflation demeure maîtrisée, l'offre de prêts hypothécaires de longue durée, au pays, ira sans doute en s'accroissant.

Suite en page 7

CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE (SUITE)

L'encours du crédit hypothécaire franchit les 418 milliards \$ en 1999



Sources: SCHL, Banque du Canada SCHL-CAM 2000

Stabilité de la structure du marché hypothécaire

Les tendances récentes au chapitre des parts de marché respectives des différents types d'institution se sont poursuivies. À la fin de 1999, les banques à charte détenaient environ 79 % des nouveaux prêts hypothécaires et 66 % de l'ensemble des prêts hypothécaires en cours. Les coopératives de crédit venaient au second rang, avec une part de marché de 13,4% du crédit hypothécaire résidentiel.

Croissance de 5 % du crédit hypothécaire en 2000

La croissance soutenue de l'économie, et par le fait même des revenus, va continuer de stimuler les marchés de l'habitation et du crédit hypothécaire en 2000. L'amélioration des perspectives d'emploi va alimenter la demande de logements neufs et favoriser une augmentation des prix, tant sur le marché du neuf que sur celui de l'existant. Ces conditions auront des retombées positives sur le marché hypothécaire, et on s'attend à une croissance de 5 % du crédit. ■

¹: Le service Inter-agences (SIA) est une amrque déposée de l'Association canadienne de l'immeuble.

RÉGIME D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ - SUITE

utilise des fonds de son REER pour procéder à l'acquisition. Le montant des retraits effectués dans le cadre du RAP ont représenté 2 % de la valeur des maisons vendues par l'intermédiaire du S.I.A. l'an dernier. Au Québec, pas moins de 65 % des ménages qui acquièrent un logement par l'entremise d'une chambre d'immeuble se prévalent du RAP, contre seulement 25 % en Colombie-Britannique et en Alberta.

Plus forte participation au Québec et en Ontario

La participation au programme varie d'une province à l'autre, et d'une année à l'autre. En 1999, plus de 41 % des participants et des sommes retirées provenaient de l'Ontario. Le Québec recueillait 31 % des participants et 36 % des sommes retirées, suivi de la Colombie-Britannique et de l'Alberta, avec 11 et 7 % respectivement des fonds retirés. Le montant moyen des retraits variait de 6 736 \$ au Nouveau-Brunswick avec 11 et 7 % respectivement des fonds retirés. Le montant moyen des retraits variait de 6 736 \$ au Nouveau-Brunswick, à 11 425 \$ au Québec. Cet écart s'explique par les différences des marchés de l'habitation, par les préférences des acheteurs de logements ainsi que par les institutions financières de ces provinces.

PARTICIPATION AU RAP, PAR PROVINCE

Province	Nbre de participants	Retrait moyen (\$)
Terre-neuve	716	7 565
I.-P.-É.	243	7 301
Nova Scotia	1 786	7 718
New Brunswick	1 166	6 736
Québec	32 603	11 425
Ontario	43 244	9 808
Manitoba	2 284	6 957
Saskatchewan	1 786	6 965
Alberta	9 466	8 050
C.-B.	11 274	10 107
Terr. du Nord-Ouest	81	10 767
YK	81	9 713
National	104 730	9 984

Source: Revenu Canada, données 1999 préliminaires

SCHL - CAM 2000

En général, les participants ont retiré des fonds de plus d'un REER pour acheter leur logement. Depuis le lancement du programme, on a enregistré en moyenne 1,3 retrait par participant.

L'accès élargi au programme ainsi que le climat économique positif continueront d'inciter de nombreux acheteurs à se prévaloir du RAP en 2000. ■

HYPOTHÈQUES À LONG TERME - SUITE

Prêts hypothécaires: les Américains s'intéressent au court terme; les Canadiens s'ouvrent au long terme

Compte tenu de la croissance de l'économie et des revenus qui dure depuis dix ans déjà, ainsi que de la diversification des produits de financement hypothécaire qu'on observe aux États-Unis depuis 1990, les Américains sont de plus en plus disposés à supporter les risques d'un prêt hypothécaire à court terme, en contrepartie des coûts d'intérêts moindres offerts par ce genre de prêt.

Parallèlement, la stabilité des prix, les innovations financières et la transformation du marché hypothécaire ont fourni aux Canadiens une gamme de plus en plus complète de produits hypothécaires, y compris des prêts de plus longue durée. Les différences observées entre le Canada et les États-Unis, au chapitre de la durée des prêts hypothécaires choisie par les consommateurs, devraient s'atténuer dans l'avenir. Toutefois, en raison des conventions de crédit hypothécaire établies, de la structure du marché hypothécaire et de l'attitude des créanciers à l'égard du risque, ces différences subsisteront à court terme. ■

TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH (suite de la page 5)

pour s'établir à 27,7 milliards en décembre 1999. À la fin de 1999, les titres hypothécaires LNH représentaient 6,5 % de l'encours du crédit hypothécaire résidentiel au Canada, comparativement à 4,7 % en 1998. Comme le montre cette tendance, les titres hypothécaires LNH jouent un rôle de plus en plus important dans le système canadien de financement de l'habitation.

Élargissement des écarts

En 1999, l'écart de rendement entre les titres hypothécaires LNH et les obligations du gouvernement du Canada s'est accru d'environ 10 points de base par rapport à l'année précédente, et ce pour toutes les catégories de blocs. Cette tendance est conforme à l'augmentation de l'écart observé entre les taux hypothécaires et le rendement des obligations. ■

STATISTIQUES TH
TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH
(Moyenne de la période sauf avis contraire)

		1998	1999	4T98	1T99	2T99	3T99	4T99
TITRES HYPOTHÉCAIRES EN CIRCULATION (À la fin de période)								
TOTAL	millions \$	19 101	27 691	19 101	21 002	22 816	24 598	27 691
	nbre titres	1 152	1 072	1 152	1 136	1 115	1 098	1 072
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (avec PPI *)	millions \$	1 962	2 208	1 962	2 205	2 310	2 278	2 208
	nbre titres	434	323	434	408	372	353	323
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI)	millions \$	1 398	1 169	1 398	1 339	1 252	1 199	1 169
	nbre titres	213	201	213	216	215	207	201
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI, avec rémunération)	millions \$	10 029	17 721	10 029	11 608	12 882	14 531	17 721
	nbre titres	143	188	143	154	162	175	188
Titres fondés sur des prêts pour logements collectifs	millions \$	1 414	1 579	1 414	1 390	1 530	1 552	1 579
	nbre titres	97	109	97	98	103	106	109
Titres fondés sur des prêts pour logements sociaux	millions \$	3 425	3 693	3 425	3 445	3 699	3 777	3 693
	nbre titres	190	150	190	178	173	161	150
Titres fondés sur des prêts pour logements mixtes	millions \$	872	1 321	872	1 015	1 142	1 260	1 321
	nbre titres	75	101	75	82	90	96	101

ÉMISSIONS (Total de la période)

TOTAL	millions \$	9 076	12 854	1 695	2 879	3 071	2 760	4 144
	nbre titres	212	165	39	40	46	40	39
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (avec PPI)	millions \$	386	1 172	93	566	438	105	63
	nbre titres	32	24	6	7	5	7	5
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI)	millions \$	313	142	97	35	39	40	28
	nbre titres	27	19	6	4	6	4	5
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI, avec rémunération)	millions \$	6 664	9 473	1 223	1 909	1 728	2 149	3 687
	nbre titres	83	45	10	11	8	13	13
Titres fondés sur des prêts pour logements collectifs	millions \$	158	385	83	32	184	84	86
	nbre titres	18	22	9	3	8	4	7
Titres fondés sur des prêts pour logements sociaux	millions \$	1 015	1 188	137	182	544	256	207
	nbre titres	23	24	4	6	9	5	4
Titres fondés sur des prêts pour logements mixtes	millions \$	539	493	62	154	138	127	74
	nbre titres	29	31	4	9	10	7	5

RENDEMENT DES TITRES HYPOTHÉCAIRES VENANT À ÉCHÉANCE DANS 5 ANS, EN %

Titres, prêts remboursables par anticipation (avec PPI)	5,43	5,86	5,26	5,40	5,61	5,97	6,47
Titres, prêts remboursables par anticipation (sans PPI)	5,49	5,92	5,32	5,46	5,66	6,03	6,52
Titres, prêts non remboursables par anticipation	5,34	5,76	5,10	5,23	5,50	5,91	6,42
Titres - logements collectifs	5,39	5,81	5,16	5,29	5,55	5,94	6,47
Taux hypothécaires	6,93	7,56	6,83	6,92	7,32	7,75	8,25
Obligations du Gouvernement du Canada	5,13	5,47	4,83	4,98	5,22	5,57	6,10

ÉCART ENTRE LE RENDEMENT DES TITRES ET LES OBLIGATIONS DU GOUVERNEMENT DU CANADA, EN %

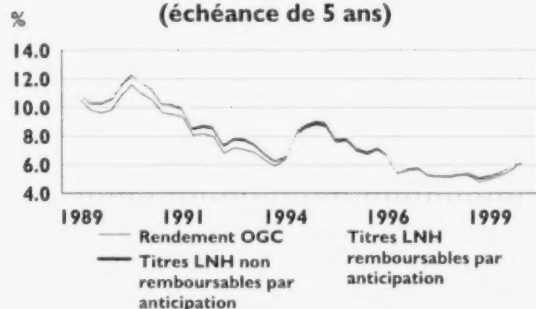
Titres, prêts remboursables par anticipation (avec PPI)	0,30	0,40	0,43	0,43	0,38	0,40	0,37
Titres, prêts remboursables par anticipation (sans PPI)	0,35	0,45	0,49	0,48	0,44	0,46	0,43
Titres, prêts non remboursables par anticipation	0,21	0,30	0,28	0,26	0,27	0,34	0,33
Titres - logements collectifs	0,26	0,35	0,33	0,31	0,33	0,37	0,37
Taux hypothécaires	1,80	2,09	2,01	1,94	2,09	2,18	2,15

* PPI: Paiement de la pénalité d'intérêt

Sources: SCHL, Banque du Canada

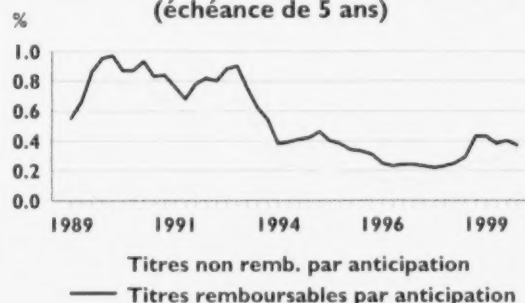
SCHL-CAM 2000

Quelques taux d'intérêt
(échéance de 5 ans)



Sources: SCHL, Banque du Canada, Nesbitt Burns
SCHL-CAM 2000

Écart entre le rendement des titres et des obligations du Gouvernement du Canada
(échéance de 5 ans)



Sources: SCHL, Banque du Canada, Nesbitt Burns
SCHL-CAM 2000

ÉMISSIONS DES TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

OCTOBRE À DÉCEMBRE 1999

No. du bloc	Émetteur	Valeur (\$)	Taux du coupon (%)	Date d'échéance	Moyenne pondérée Intérêt (%)	Pér. d'amort. (années)
-------------	----------	-------------	--------------------	-----------------	------------------------------	------------------------

MOIS D ÉMISSION: OCTOBRE 1999

Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (logements individuels)

96-413-448	M.R.S. Trust Company	9 996 978,75	6,000	2004-10-01	6,93	23,36
96-413-455	Paico Insurance Company	5 022 870,39	6,150	2004-10-01	7,64	23,44
96-413-463	M.R.S. Trust Company	8 627 921,29	5,750	2009-10-01	6,81	22,52
96-413-471	Vancouver City Savings CU	28 248 145,57	5,200	2004-10-15	6,23	21,94
96-413-489	Vancouver City Savings CU	10 642 902,03	5,100	2004-02-01	6,27	20,26

Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (mixtes)

96-501-259	CIBC Mtgs Inc./Firstline Mtgs.	13 104 888,66	5,950	2009-10-01	6,63	24,35
------------	--------------------------------	---------------	-------	------------	------	-------

Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (logements collectifs)

96-601-323	Paico Insurance Company	6 349 177,96	6,125	2009-10-01	6,76	24,41
96-601-331	Peoples Trust Company	23 915 358,83	5,700	2004-10-04	6,68	24,17
96-601-349	Peoples Trust Company	14 801 822,48	6,000	2009-10-01	6,81	24,95

Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (Sans PPI)

96-702-618	HSBC Bank Canada	3 874 150,67	5,250	2002-10-01	6,71	23,17
96-702-626	HSBC Bank Canada	9 258 714,55	5,250	2004-09-01	6,79	21,95

Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (Sans PPI, avec rémunération)

97-001-762	Royal Bank of Canada	820 964 704,57	5,000	2003-05-01	6,16	20,18
97-001-770	Royal Bank of Canada	1 364 969 026,13	5,000	2003-10-01	6,22	20,68
97-001-846	MFQ-Vie Corporation d'Assurac	18 014 810,68	5,100	2004-07-01	6,02	22,05
97-001-853	National Bank of Canada	391 774 618,24	5,000	2004-08-01	6,31	21,76
97-001-861	National Bank of Canada	235 621 256,81	5,000	2004-02-01	6,39	20,39
97-001-879	National Bank of Canada	129 381 425,18	5,000	2004-08-01	6,41	12,29
97-001-887	National Bank of Canada	85 388 195,00	5,000	2004-02-01	6,47	12,60

MOIS D ÉMISSION: NOVEMBRE 1999

Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (mixtes)

96-501-267	M.R.S. Trust Company	5 685 299,00	6,350	2004-11-01	6,87	25,00
96-501-275	Equitable Trust Company (The)	8 820 769,94	6,250	2009-10-01	7,08	24,87
96-501-283	CIBC Mtgs Inc./Firstline Mtgs.	36 642 250,04	5,800	2009-11-01	6,41	25,42

Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (Sans PPI)

96-702-634	HSBC Bank Canada	7 870 809,71	5,250	2004-10-01	6,72	21,57
------------	------------------	--------------	-------	------------	------	-------

Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (Sans PPI, avec rémunération)

97-001-895	National Bank of Canada	143 913 464,34	5,150	2003-08-01	6,48	12,04
97-001-903	National Bank of Canada	354 384 646,27	5,150	2003-08-01	6,37	19,73
97-001-911	National Bank of Canada	116 082 485,13	5,150	2003-03-01	6,33	19,50
97-001-929	M.R.S. Trust Company	15 503 115,86	5,550	2004-11-01	6,81	23,24

Blocs de créances de logements sociaux

99-008-112	Toronto-Dominion Bank	16 108 740,00	5,625	2004-11-01	6,60	34,48
99-008-120	Bank of Nova Scotia	5 096 187,47	6,000	2004-11-01	6,76	25,53

ÉMISSIONS DES TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

OCTOBRE À DÉCEMBRE 1999

No. du bloc	Émetteur	Valeur (\$)	Taux du coupon (%)	Date d'échéance	Moyenne pondérée Intérêt (%)	Pér. d'amort. (années)
MOIS D'ÉMISSION: DÉCEMBRE 1999						
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (mixtes)						
96-501-291	Equitable Trust Company (The)	9 272 183,80	6,350	2004-12-01	7,09	22,82
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (logements collectifs)						
96-601-356	Toronto-Dominion Bank	20 281 250,00	6,125	2009-12-01	6,99	30,00
96-601-364	M.R.S. Trust Company	3 618 641,00	6,400	2009-12-01	7,24	25,00
96-601-372	Peoples Trust Company	12 397 969,28	6,250	2004-12-01	7,42	19,75
96-601-380	Peoples Trust Company	4 822 566,63	6,200	2009-12-01	7,29	26,56
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (Sans PPI)						
96-702-642	HSBC Bank Canada	4 060 000,98	5,250	2004-11-01	6,97	21,88
96-702-659	HSBC Bank Canada	3 105 557,82	5,750	2002-12-01	6,96	21,44
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (Sans PPI, avec rémunération)						
97-001-937	M.R.S. Trust Company	8 990 213,33	6,100	2004-12-01	7,13	23,03
97-001-945	M.R.S. Trust Company	2 461 126,18	6,400	2009-12-01	7,49	22,67
Blocs de créances de logements sociaux						
99-008-138	Toronto-Dominion Bank	55 741 129,01	6,000	2009-12-15	6,51	27,29
99-008-146	Toronto-Dominion Bank	129 582 959,18	6,125	2024-12-01	6,75	29,29

*PPI: Paiement de la pénalité d'intérêt

Source: SCHL

CMHC - MAC 2000

DESCRIPTION DES BLOCS DE TH LNH

964 - Comprend exclusivement des hypothèques de propriétaires occupants, tout paiement de pénalité d'intérêt (PPI) dû à un remboursement hâtif est envoyé à l'investisseur.

967 - Comprend exclusivement des hypothèques de propriétaires occupants, tout paiement de pénalité d'intérêt (PPI) dû à un remboursement hâtif est retenu par l'émetteur.

970 - Comprend exclusivement des hypothèques de propriétaires occupants. L'investisseur reçoit une compensation lorsque les remboursements hâtifs dépassent les provisions originales relatives aux remboursements.

966 - Composé uniquement d'hypothèques de logements collectifs locatifs, aucun remboursement hâtif n'est permis.

990 - Comprend seulement des hypothèques relatives à des logements sociaux, sans possibilité de remboursement hâtif.

965 - Blocs mixtes qui comprennent des hypothèques remboursables par anticipation ou non.

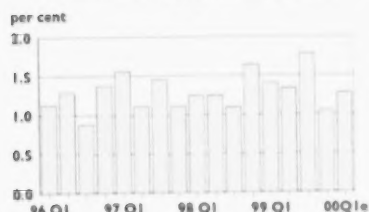


MHC MORTGAGE MARKET TRENDS

Canada Mortgage and Housing Corporation

Second Quarter, 2000

Residential mortgage credit growth*



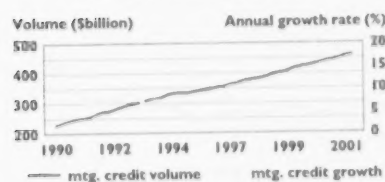
* quarter-over-quarter estimates
Sources: CMHC, Bank of Canada CMHC-MAC 2000

MARKET SHARE OF RESIDENTIAL
MORTGAGE CREDIT (%)

	1Q99	2Q99	3Q99	4Q99	1Q00e
Banks	65.2	65.5	65.7	65.5	67.9
Trusts	5.9	5.8	5.7	5.5	3.1
Caisse & Co-op	13.5	13.4	13.4	13.6	13.8
Life Ins. Co.	4.9	4.8	4.6	4.6	4.5
Pension Funds	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9
Fin. & Loan	8.5	8.6	8.7	8.9	8.8

e: estimate
Sources: Bank of Canada, CMHC CMHC-MAC 2000

Residential mortgage credit



Sources: Bank of Canada, CMHC (2000-2001)
CMHC-MAC 2000

In this Issue:

- Mortgage lending ----- 1
- A decade of mortgage
lending ----- 2
- NHA MBS ----- 5
- A snapshot of mortgage
holders ----- 6

MORTGAGE LENDING

RESIDENTIAL MORTGAGE CREDIT OUTLOOK FOR 2000-2001

by Philippe LeGoff, Senior Economist

Favourable economic conditions will support further growth in housing markets and residential mortgage credit over the next 18 months. Mortgage credit outstanding will grow by 4.9 per cent this year to surpass \$441 billion, and by 4.5 per cent next year, to reach \$461 billion by December 2001.

The slowdown in household formation and the general trend toward prepayments will be largely offset by a sustained increase in housing starts, higher prices and a greater number of transactions, even in the face of rising mortgage rates. Mortgage credit outstanding will grow by 4.9 per cent this year to surpass \$441 billion, and by 4.5 per cent next year, to reach \$461 billion by December 2001.

Solid growth in housing starts and resale prices in 2000 and 2001

Housing starts, the main source of growth in the housing stock, are among the best indicators of mortgage credit growth, as new homes are largely financed through loans. The relationship between these two variables is in fact quite apparent. Housing starts are expected to rise along with mortgage credit, at a growth rate of 6.0 per cent this year, for a total of 158,900 units. Starts will progress by 3.5 per cent in 2001, reaching 164,400 units.

Housing starts and residential mortgage
credit growth move together



Sources: Bank of Canada, CMHC CMHC-MAC 2000

The growth in mortgage credit will also be fuelled by transactions on the resale market, which will post an average price increase of more than 4

Continued on page 8



HOME TO CANADIANS
Canada

A DECADE OF MORTGAGE LENDING

A DECADE OF RESIDENTIAL MORTGAGE LENDING IN REVIEW: THE 1990S

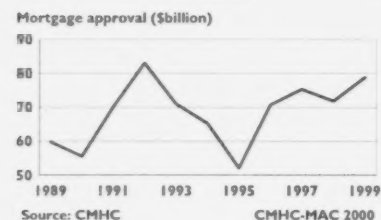
by Ali Manouchehri, Senior Economist - Capital Markets

A growing mortgage lending volume, larger loans, rising concentration of lending activity, bundled mortgage lending, intensified application of new technologies, better informed borrowers, and competitive mortgage lending practices were the earmark of Canadian residential mortgage markets in the 1990s.

Mortgage lending up

Mortgage lending grew in the 1990s, with mortgage approvals¹ as a proxy for mortgage initiation, reaching \$78.7 billion in 1999, a 2.8 per cent annual increase since 1989. The growth in mortgage lending was propelled by the perennial homeownership dream. Among the major forces that contributed to increased mortgage lending in the past decade were lower mortgage rates, demographic factors, the introduction of five per cent downpayment, the Home Buyers' Plan, and rising house prices.

Residential mortgage lending grew in leaps and bounds



Larger loans

The size of the average approved mortgage loan increased from \$75,229 in 1989 to \$96,670 in 1999, a rate of 2.5 per cent per year. Average loans for new homes grew at an annual pace of 3.5 per cent between 1989 and 1999, to reach \$128,715. The average loan for existing homes rose at an annual pace of 2.4 per cent, from \$72,535 to \$91,873 over the same period. Loans for new homes accounted for 17.3 per cent of total mortgages approved in 1999, unchanged from 1989. The share of

loans approved for new homes out of overall mortgage approval peaked at 20.5 per cent in 1990 and dropped to 13.2 per cent in 1992, the lowest level in the decade.

Average mortgage loan on the rise

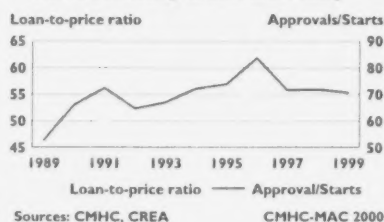


Heavier reliance on mortgages to purchase a home

While the number of newly constructed units ranged from a low of 110,933 in 1995 to a high of 215,382 in 1989, the proportion of those relying on a mortgage loan to purchase a home trended up. The ratio of units approved for a mortgage to housing starts rose from 52.7 per cent in 1989 to 70.7 per cent in 1999.

Heavy reliance on mortgages helped push up the loan-to-value ratio for approved loans relative to the price of units sold through MLS² from

Mortgage loans critical in turning the home ownership dream into reality

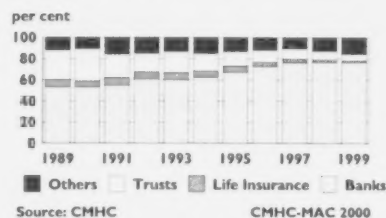


52.3 per cent in 1989 to 61.2 per cent last year. Increases in both the size of the average loan and the percentage of buyers of new homes assuming a mortgage contributed to rising financial leverage in the residential market.

Mortgage lending consolidation

The finance industry witnessed significant consolidation in the 1990s. The chartered banks' share of mortgage loans approved rose from 52.6 per cent in 1989 to 82.8 per cent by 1999, in line with the increasing prominence of the banks in the Canadian finance industry.

Market share of mortgage initiation



Despite consolidation of mortgage initiation, the mortgage market remained competitive, with many lenders offering similar arrays of mortgage products. Competition helped hold mortgage borrowing costs down, as evidenced by the spread between posted mortgage rates and the costs of funding mortgages approximated by yields on comparable Government of Canada securities.

Continued on page 3

A DECADE OF MORTGAGE LENDING

Continued from page 2

Mortgage-bond yield spreads remained in a narrow range

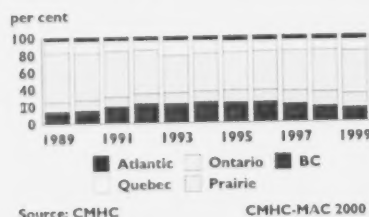


Regional mortgage lending

Provincial mortgage markets mirrored the housing market in each province. Ontario's resilient housing markets helped the province maintain its overall lead in mortgage initiation over the past decade, though its market share of mortgage approvals declined from 57.7 per cent in 1989 to 50.2 per cent in 1999.

Slower housing markets in British Columbia in recent years moved the province to third place in mortgage approvals, with 15.1 per cent of approved loans in 1999, a marked decline from 23.6 per cent in 1994. Alberta, with strong housing markets since 1997, pushed the Prairie region to second spot in residential lending volume. The Prairie region accounted for 16.5 per cent of mortgage approvals in 1999, with Alberta contributing over three quarters of this amount. Quebec's market share of mortgage approvals nudged down from 13.6 per cent in 1989 to 12.5

Regional mortgage lending market shares



per cent last year, peaking at 17.2 per cent in 1993. The Maritimes mortgage market enjoyed stability over the period, with its market share of mortgage approvals edging up to 5.1 per cent in 1999 from 3.7 a decade earlier.

Building on the past and looking into the future

Resurrection of longterm mortgages in the early 1990s widened the array of mortgage products available to borrowers. Introduction of various mortgage products with different features made home purchase more feasible for home buyers.

For the most part, mortgage initiation, funding, and servicing continued to remain bundled (that is, handled by the same entity), though steps were taken to diversify funding sources and reduce funding costs. Greater utilization of National Housing Act Mortgage Backed Securities and introduction of Special Purpose Vehicles contributed to further development of the secondary mortgage market in Canada and helped lower mortgage funding costs. Utilization of emerging mortgage insurance tools, such as CMHC's emili³, helped enhance the efficiency of housing finance in Canada and guide further development of mortgage lending.

Mortgage lending enjoyed the benefits of new telecommunication technology through expansion of mortgage shopping and shorter approval processing. While a decade ago shopping for a mortgage required a visit to a local lender, the Internet has become an increasingly popular tool for locating the best mortgage deals. According to a 1999 survey⁴ one in five mortgagors with Internet access

used the Internet to shop for a mortgage and 5 per cent of such borrowers secured a pre-approved mortgage on-line. Mortgage lenders have adapted to changing borrowing habits and increasingly sophisticated mortgagors. According to the same survey, one in ten borrowers switched from one lender to another in search of a more suitable mortgage last year, while there was little evidence of such behaviour in the early 1990s.

Some of the factors that affected mortgage lending in the past decade and set the stage for trends in the new century were the introduction of in-store banking and new partnerships between mortgage lenders and mortgage brokers, real estate firms, builders, and renovation warehouses. ■

¹Mortgage approvals in this report refer to mortgage loans approved by chartered banks, trusts, life insurance, and finance and loan companies, but not by credit unions and caisses populaires.

²Multiple Listing Service (MLS) is a registered certification mark owned by the Canadian Real Estate Association

³emili is CMHC's automated mortgage insurance approval tool.

⁴FIRM Residential Mortgage Survey, December 1999.

INDICATORS OF MORTGAGE LENDING ACTIVITY

MORTGAGE CREDIT OUTSTANDING (\$MILLIONS)*

	1997	1998	1999	1Q99	2Q99	3Q99	4Q99	1Q00e
TOTAL	368,651	387,770	409,655	401,015	406,383	413,609	417,917	423,251
% change	5.3	5.2	5.6	1.4	1.3	1.8	1.0	1.3
Banks	222,057	248,026	268,646	261,511	266,208	271,895	273,804	287,554
Trusts	33,679	24,442	23,481	23,731	23,693	23,591	23,090	12,924
Caisse & Co-op	51,687	53,146	54,942	53,975	54,455	55,233	56,748	58,415
Life Ins. Co.	22,071	20,797	19,279	19,761	19,370	19,090	19,079	18,951
Pension Funds	7,997	8,015	7,880	7,803	7,798	7,979	8,111	8,059
Fin. & Loan	31,161	33,343	35,427	34,234	34,859	35,820	37,085	37,348

*Seasonally adjusted data

Sources: Bank of Canada, CMHC

e: estimate

CMHC-MAC 2000

Quarterly residential mortgage credit growth



NHA AND CONVENTIONAL LOANS APPROVED *

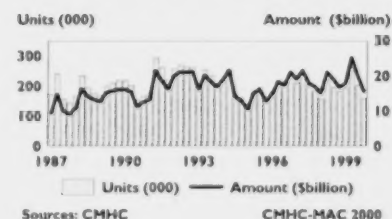
		1998	1999	1Q99	2Q99	3Q99	4Q99
TOTAL	\$ millions	71,714	78,745	17,888	25,121	20,179	15,556
	Units	755,263	814,583	193,488	260,283	201,450	159,362
By Type of Lender							
Banks	\$ millions	55,126	60,574	13,505	19,487	15,553	12,028
	Units	549,716	599,482	138,794	195,145	147,891	117,652
Trusts	\$ millions	5,881	4,725	1,159	1,525	1,216	824
	Units	66,785	52,470	13,556	16,718	13,080	9,116
Life Ins. Co.	\$ millions	1,510	1,049	368	331	198	152
	Units	27,605	19,579	6,448	5,175	4,877	3,079
Others	\$ millions	9,197	12,398	2,856	3,778	3,212	2,551
	Units	111,157	143,052	34,690	43,245	35,602	29,515

* Not seasonally adjusted

Sources: Bank of Canada, CMHC

CMHC-MAC 2000

NHA and conventional approvals



MORTGAGE RATES (%)*

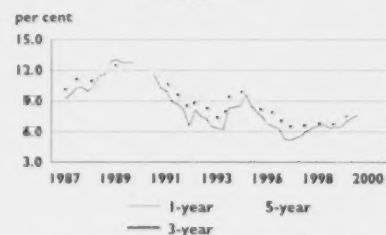
	1997	1998	1999	4Q98	1Q99	2Q99	3Q99	4Q99	1Q00
1-year	5.54	6.50	6.80	6.37	6.42	6.45	6.97	7.35	7.63
3-year	6.56	6.77	7.37	6.63	6.77	7.07	7.60	8.05	8.25
5-year	7.07	6.93	7.56	6.83	6.92	7.32	7.75	8.25	8.40

* Average of period

Sources: Bank of Canada, CMHC

CMHC-MAC 2000

Mortgage rates



NOTE

If there is a specific trend or development you would like to see analyzed in a future issue please let us know. Suggestions and requests for additional information may be sent to Ali Manouchehri, Senior Economist, Capital Markets, Market Analysis Centre, Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), 700 Montreal Road, Ottawa, Ontario, K1A 0P7, Tel.: (613) 748-2506, Internet: amanouch@cmhc-schl.gc.ca.

For information regarding MBS please call Colin Mills, Acting General Manager, MBS Centre, CMHC, Toronto, Tel.: (416) 218-3305.

Mortgage Market Trends is a quarterly publication. To order, in Canada call 1-800-668-2642; outside Canada, call 1-613-748-2003.

To receive your subscription over the Internet, visit <http://www.cmhc-schl.gc.ca/MktInfo/Store> \$25.00 per issue. Annual subscription (4 issues) \$85 + GST - Order No. MMTSE.

Cette publication est aussi disponible en français sous le titre SCHL - Tendances du marché hypothécaire - No de commande : MMTSF.

© 2000, Canada Mortgage and Housing Corporation, ISSN 1188-42 15 Printed in Canada

SECONDARY MORTGAGE MARKET TRENDS

NHA MORTGAGE-BACKED SECURITIES

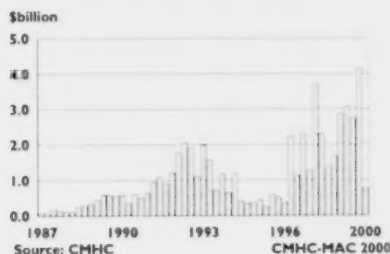
NHA MBS SLOWS

by Ali Manouchehri, Senior Economist - Capital Markets

Lingering concerns over Y2K-related problems and limited use of NHA MBS as collateral in Large Value Transfer Systems contributed to lower NHA MBS issues in the first quarter of this year, with \$755 million in new issues.

Somewhat higher mortgage rates, combined with rising inflation concerns and subsequent volatility in financial markets, also helped slow demand for mortgages and issuance of NHA MBS in the first quarter of 2000, with 26 new pools issued, totaling \$755 million. This was well off the record pace of \$4.1 billion in the previous quarter.

Quarterly NHA MBS issues



Social housing pools were the bright spot

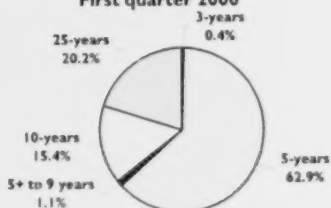
Except for social housing pools, all pool types declined during the first quarter of 2000. Social housing pools rose nearly 27 per cent over the previous quarter to reach \$262 million.

Single family indemnity pools issued during the quarter were at only about 10 per cent of the level of volume issued in the previous quarter. However, single-family indemnity pool 970 remained popular, accounting for over 50 per cent of all issues between January and March and leading the way with the issue of five new pools amounting to \$381.2 million.

Longer term issues dominant

While the 5-year term is the largest component of NHA MBS issues, those with terms of longer than five years accounted for 36.7 per cent of the new issues during the quarter.

NHA MBS Issues by term
First quarter 2000



Source: CMHC

CMHC-MAC 2000

Chartered banks led the issuers

Chartered banks accounted for 84.3 per cent of new NHA MBS issues, surpassing their share of the primary residential mortgage market, of roughly three quarters. Trusts accounted for about 10 per cent of new issues, up from 5.0 per cent in 1999. Loan and finance companies accounted for under 4.0 per cent of the new issues.

NHA MBS outstanding

The decrease in the number of issues of NHA MBS kept the outstanding volume close to 27.7 billion in the first quarter of 2000, accounting for 6.5 per cent of total residential mortgage credit outstanding in Canada.

NHA MBS highlights First quarter 2000

New issues:

- ✓ 26 pools for \$754.9 million
- ✓ 13 single family pools amounting to \$436.9 million
- ✓ issues of social housing pools up by 26.6 per cent to \$261.5 million

MBS-bond yield spreads:

- ✓ on average narrowed by 3 basis points from the last quarter

Outstanding volume:

- ✓ some \$27.7 billion outstanding, up by \$18.5 million from the previous quarter

Little change in spreads

NHA MBS-Government of Canada bond yield spreads for all pool types narrowed by approximately three basis points in the first quarter of 2000. The average spreads were about 30 basis points for non-prepayable pools and 40 basis points for prepayable pools.

Positive outlook

Future issues of NHA MBS will be supported by a number of factors: a flat yield curve, promoting consumer preference for longer term mortgages; the dwindling of term deposits at financial institutions, traditionally a major source of mortgage funding; the growth of mortgage lending and the subsequent pressure on regulatory capital ratios; and reduced issuing costs and the use of these securities as collateral in Large Value Transfer Systems (LVTs). ■

Definition of NHA MBS pool types are provided on page 7

A SNAPSHOT OF MORTGAGE HOLDERS

A SNAPSHOT OF CANADIAN MORTGAGE HOLDERS

by Louis Trottier, Senior Economist and Ali Manouchehri, Senior Economist-Capital Markets

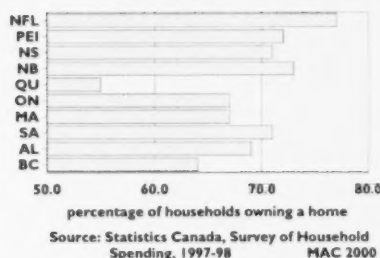
Canadians place a high value on home ownership and invest large amounts of money in their homes. Nearly two of every three households own their homes, and half of them carry a mortgage. Mortgage payments account, on average, for approximately one fifth of a household's disposable income.

Home ownership is the rule

The home ownership dream has turned into reality for the majority of households; approximately 64 per cent of 11.4 million Canadian households now own their homes.

Newfoundland leads the nation with a home ownership rate of 77 per cent, followed closely by New Brunswick, Prince Edward Island, Nova Scotia and Saskatchewan, all of which offer modestly priced homes.

Home ownership more common in Atlantic Canada



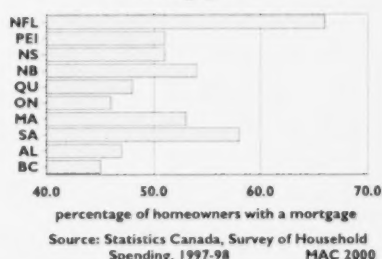
At the other end of the spectrum, the home ownership rate in Quebec is only 55 per cent despite a modestly priced housing market. This is due, in part, to a historically strong rental market, which has offered residents a wide array of housing options. Manitoba's home ownership rate of 67 per cent is somewhat below that of other provinces with similar house prices.

Mortgage-holder home owners

The keen desire for home ownership led to a mortgage debt of over \$423.3 billion in early 2000. Some 48 per cent of all home owners hold a mortgage, with Newfoundland residents taking the top spot at 66 per

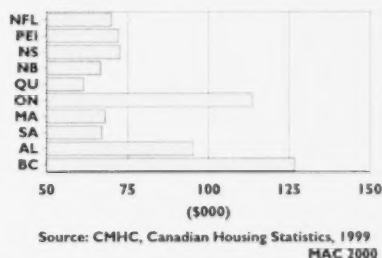
cent despite modestly priced homes in the province, while 55 per cent of British Columbia home owners live a mortgage-free life.

Nearly one half of home owners carry a mortgage



The average loan approved in 1999 was about \$97,000, with British Columbia residents borrowing the largest amount, \$126,000, and Quebec home owners assuming the smallest loans, at \$61,000.

Average mortgage loan approved

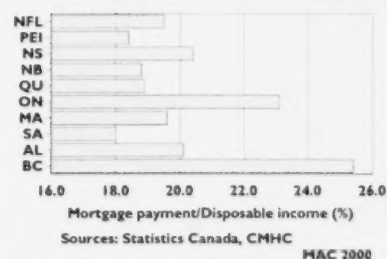


A recent survey¹ shows that average mortgage debt is about \$77,000 per home owner. Home owners in British Columbia lead the way with an average mortgage of \$106,000, while their Atlantic counterparts carry the smallest mortgage debt, at \$60,000. An average home owner has been making mortgage payments for ten years.

Mortgage payments account for one fifth of the disposable income of home owners

A mortgage is normally paid off over a relatively long period and accounts for a sizable portion of a home owner's income. Home owners in Saskatchewan spend about 18 per cent of their disposable income² on mortgage payments, compared to those in British Columbia, who spend slightly over 25 per cent on average.

B.C. home owners spend a larger portion of their disposable income on mortgages



Non-mortgage-related home ownership costs are significant

While mortgage payments represent the largest component of home ownership costs, at 21 per cent, related costs, such as property taxes and utilities, account for over 15 per cent of disposable income.

Mortgage and shelter costs lower for higher income earners

As home owner income rises, mortgage payments become less of a burden. Home owners with a disposable income of less than

Continued on page 7

A SNAPSHOT OF MORTGAGE HOLDERS

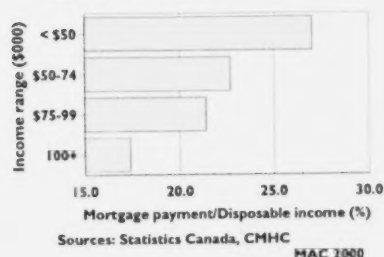
Continued from page 6

\$50,000 on average spend 27 per cent of their income on mortgage payments compared to 17 per cent for home owners with a disposable income of over \$100,000.

earning less than \$50,000, regardless of age, spend between 21.7 per cent and 25.9 per cent of their disposable income on mortgage payments. On the other hand, higher incomes have a

prominent role in lightening the mortgage burden. Similar results apply to shelter-to-disposable income ratio, except for younger high-income home owners with a mortgage. ■

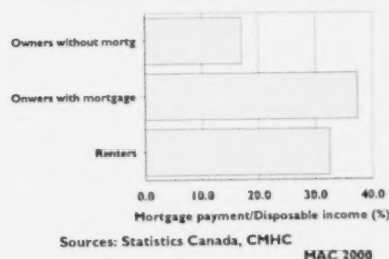
Mortgage payments constitute a smaller burden as household income rises



Home owners with a mortgage pay a larger share of their income for shelter

Home owners who have paid off their mortgage face the smallest shelter-to-disposable income ratio, at 17 per cent, while home owners with a mortgage carry the heaviest burden, 37 per cent. Renters pay about 32 per cent of their disposable income for shelter-related costs.

Home owners with a mortgage have the heaviest shelter costs/income ratio



Income more important than age in lowering mortgage burden

In general, older home owners have had more time to pay off their mortgages and have a smaller mortgage payment-to-disposable income ratio. However, this ratio does not change substantially with age within each income group--those

RATIO OF MORTGAGE PAYMENTS TO DISPOSABLE INCOME FOR HOME OWNERS

Income group (\$000)	Less than \$50	\$50-74	\$75-99	\$100 plus
Age				
20-24	23.1%	15.3%	17.6%	3.6%
25-44	25.1%	21.7%	19.6%	17.1%
45-54	25.9%	20.7%	18.5%	15.0%
55-65	25.5%	20.9%	17.7%	12.5%
65+	21.7%	16.8%	11.4%	17.2%

Sources: Statistics Canada, CMHC

CMHC - MAC 2000

NHA MORTGAGE-BACKED SECURITIES POOL TYPE DEFINITIONS

964 - Comprised exclusively of Homeowner Mortgages, any Penalty Interest Payments (PIP) from early prepayment are passed through to the investor

967 - Comprised exclusively of Homeowner Mortgages, all Penalty Interest Payments (PIP) from early prepayment are retained by the issuer

970 - Comprised exclusively of Homeowner Mortgages, Investors are paid an indemnity in the event of any prepayments made outside the core prepayments provisions

966 - Comprised exclusively multi-family rental mortgages, pools mortgages are closed to prepayment options

990 - Comprised exclusively Social Housing Mortgages, pools and mortgages are closed to prepayment options

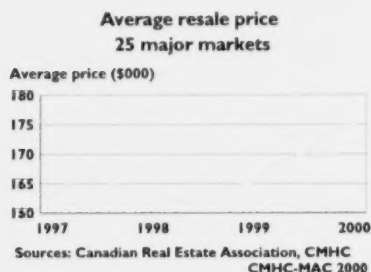
965 - Mixed Pools, these pools can be comprised of any of the above types of mortgages

MORTGAGE LENDING CONT'D

Continued from page 1

per cent through 2001. The resale price increase has been particularly vigorous since the second half of 1998, especially in large urban centres.

In fact, 1998 marked a turning point for residential real estate prices in Canada after five years of stagnation.



Healthier public finances, a lighter tax burden and strong job creation have brought about greater optimism and higher incomes among households, which now entertain a more positive view of real estate.

Households in Canada, like those in the United States, are buying larger and larger homes, and the proportion of single-detached houses to total starts has grown in the last few years. It is difficult, however, to accurately assess the impact of this phenomenon on the demand for mortgage credit or to determine the proportion of this growth financed through loans and through equity.

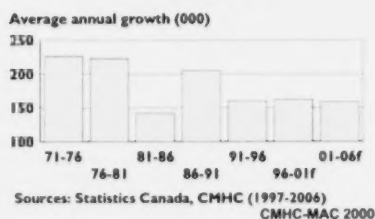
The other side of the coin: the ageing of the population

The current growth phase of real estate markets partly constitutes a recovery period following a sluggish mid-1990s. CMHC forecasts a continued high level for new residential construction in the near future.

Over the longer term, the volume of starts will gradually ease unless housing demand is buoyed up by higher immigration levels. This

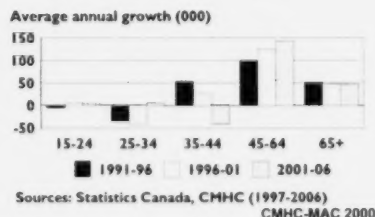
prospect will also be a determining factor in mortgage credit growth in Canada. The current mortgage credit growth rate could be viewed as at its peak, because in the future the borrowing age population will grow more slowly and strong repayment patterns will emerge. In fact, the 45-64 age group will continue to increase its demographic weight over the next few years. Baby boomers are reaching an age when they are saving more and paying off debts, including mortgage debts, in preparation for retirement.

Household growth



At the opposite end of the spectrum, young households buying their first home (normally those between 25-34 years of age) and those purchasing a second residence (aged 35-44 years) will see their numbers stagnate or drop over the next few years.

Households by age group



What to do from now until 2015?

The Canadian mortgage market is maturing, and prospects for growth are limited. In fact, most Canadian lending institutions have understood this and are increasingly turning to the international scene to ensure growth in the area of mortgage lending, as in other sectors.

The current transition period may be the right time to think about mortgages and other financial products that will be needed by an older society, as ageing in 2010 and 2015 will be different from ageing in 1950 and 1960. ■

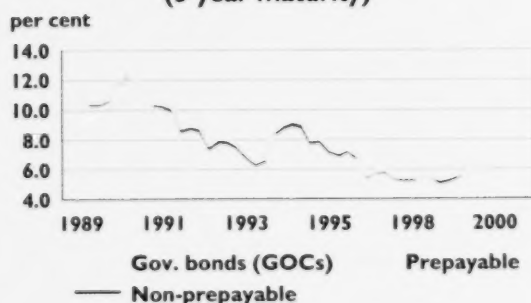
NHA MBS STATISTICS
NHA MORTGAGE-BACKED SECURITIES
(Average of period except when indicated)

		1998	1999	1Q99	2Q99	3Q99	4Q99	1Q00
OUTSTANDING AMOUNT (End of period)								
TOTAL	\$million	19,101	27,691	21,002	22,816	24,598	27,691	27,709
	Units	1,152	1,072	1,136	1,115	1,098	1,072	1,052
Residential, single (with PIP)	\$million	1,962	2,208	2,205	2,310	2,278	2,208	2,171
	Units	434	323	408	372	353	323	301
Residential, single (no PIP)	\$million	1,398	1,169	1,339	1,252	1,199	1,169	1,142
	Units	213	201	216	215	207	201	199
Residential, single (no PIP with indemnity)	\$million	10,029	17,721	11,608	12,882	14,531	17,721	17,701
	Units	143	188	154	162	175	188	193
Residential, multiple	\$million	1,414	1,579	1,390	1,530	1,552	1,579	1,565
	Units	97	109	98	103	106	109	111
Social Housing	\$million	3,425	3,693	3,445	3,699	3,777	3,693	3,782
	Units	190	150	178	173	161	150	146
Mixed	\$million	872	1,321	1,015	1,142	1,260	1,321	1,348
	Units	75	101	82	90	96	101	102
ISSUES (Total of period)								
TOTAL	\$million	9,076	12,854	2,879	3,071	2,760	4,144	755
	Units	212	165	40	46	40	39	26
Residential, single (with PIP)	\$million	386	1,172	566	438	105	63	39
	Units	32	24	7	5	7	5	4
Residential, single (no PIP)	\$million	313	142	35	39	40	28	16
	Units	27	19	4	6	4	5	4
Residential, single (no PIP with indemnity)	\$million	6,664	9,473	1,909	1,728	2,149	3,687	381
	Units	83	45	11	8	13	13	5
Residential, multiple	\$million	158	385	32	184	84	86	15
	Units	18	22	3	8	4	7	4
Social Housing	\$million	1,015	1,188	182	544	256	207	262
	Units	23	24	6	9	5	4	6
Mixed	\$million	539	493	154	138	127	74	42
	Units	29	31	9	10	7	5	3
YIELDS (5-year maturity,%)								
MBS Prepayable (with PIP)		5.43	5.86	5.40	5.61	5.97	6.47	6.62
MBS Prepayable (no PIP)		5.49	5.92	5.46	5.66	6.03	6.52	6.67
MBS Non-prepayable		5.34	5.76	5.23	5.50	5.91	6.42	6.56
MBS MMUF		5.39	5.81	5.29	5.55	5.94	6.47	6.60
Mortgage rates		6.93	7.56	6.92	7.32	7.75	8.25	8.48
GOCs		5.13	5.47	4.98	5.22	5.57	6.10	6.27
SPREADS OVER GOC (5-year maturity,%)								
Prepayable (with PIP)		0.30	0.40	0.43	0.38	0.40	0.37	0.35
Prepayable (no PIP)		0.35	0.45	0.48	0.44	0.46	0.43	0.40
Non-prepayable		0.21	0.30	0.26	0.27	0.34	0.33	0.29
MMUF		0.26	0.35	0.31	0.33	0.37	0.37	0.34
Mortgage rates		1.80	2.09	1.94	2.09	2.18	2.15	2.22

* PIP stands for Penalty Interest Payments. Not seasonally adjusted.
Sources: CMHC, Bank of Canada

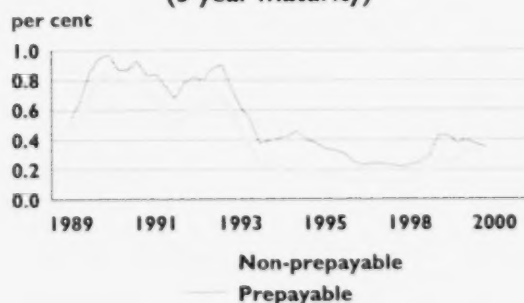
CMHC - MAC 2000

**Selected interest rates
(5-year maturity)**



Sources: CMHC, Bank of Canada, Nesbitt Burns
CMHC-MAC 2000

**Spreads over GOCs
(5-year maturity)**



Sources: CMHC, Bank of Canada, Nesbitt Burns
CMHC-MAC 2000

NHA MORTGAGE-BACKED SECURITIES
JANUARY TO MARCH 2000 ISSUES

POOL NO.	ISSUER	VALUE (\$)	COUPON RATE (%)	DUE DATE	WEIGHTED AVERAGE INTEREST(%)	AMORTIZATION (YRS)
MONTH OF ISSUE: JANUARY 2000						
NHA-Insured Market Residential Pools (Single Units)						
96-413-497	Pafco Insurance Co.	12,960,296.34	6.650	2005-01-01	7.93	22.57
NHA-Insured Market Residential Pools (Multiple Units)						
96-601-406	Pafco Insurance Co.	3,335,770.88	6.375	2005-01-01	7.13	23.94
NHA-Insured Market Residential Pools (Non PIP)						
96-702-667	HSBC Bank Canada	5,524,549.80	5.500	2004-12-01	7.11	22.59
Social Housing Pools						
99-008-153	Toronto-Dominion Bank	7,233,028.00	5.875	2005-01-01	6.60	32.51
99-008-161	Bank of Nova Scotia	93,381,460.86	6.450	2025-01-01	7.00	29.02
MONTH OF ISSUE: FEBRUARY 2000						
NHA-Insured Market Residential Pools (Single Units)						
96-413-505	Pafco Insurance Co.	5,000,712.93	6.750	2005-02-01	8.19	22.87
96-413-513	Pafco Insurance Co.	2,088,798.03	7.000	2010-02-01	8.42	21.23
NHA-Insured Market Residential Pools (Mixed)						
96-501-309	Equitable Trust Company (The)	18,895,613.77	6.450	2010-02-01	7.12	24.14
96-501-317	Equitable Trust Company (The)	6,716,218.34	6.250	2005-02-01	7.33	24.12
NHA-Insured Market Residential Pools (Multiple Units)						
96-601-414	M.R.S. Trust Company	5,266,520.00	6.450	2005-02-01	7.24	24.99
NHA-Insured Market Residential Pools (Non PIP)						
96-702-675	HSBC Bank Canada	4,237,562.77	6.000	2005-01-01	7.36	22.49
96-702-683	HSBC Bank Canada	2,870,173.76	5.250	2003-01-01	7.07	21.76
NHA-Insured Market Residential Pools (NO PIP WITH INDEMNITY)						
97-001-960	National Bank of Canada	281,006,699.00	5.250	2004-11-01	6.59	21.73
97-001-978	National Bank of Canada	77,522,009.89	5.600	2009-11-01	6.69	21.56
97-001-986	M.R.S. Trust Company	7,204,270.05	5.850	2004-12-01	6.82	21.74
Social Housing Pools						
99-008-179	Toronto-Dominion Bank	4,774,695.00	6.250	2005-02-01	6.98	35.00
99-008-187	Toronto-Dominion Bank	59,329,436.49	6.750	2025-02-01	7.31	30.94
MONTH OF ISSUE: MARCH 2000						
NHA-Insured Market Residential Pools (Single Units)						
96-413-539	Vancouver City Savings CU	19,199,932.95	5.350	2005-02-01	6.96	22.11
NHA-Insured Market Residential Pools (Mixed)						
96-501-325	Equitable Trust Company (The)	15,942,139.00	6.400	2010-03-01	7.64	24.03
NHA-Insured Market Residential Pools (Multiple Units)						
96-601-398	Pafco Insurance Co.	2,132,317.48	6.500	2010-03-01	7.45	22.65
96-601-422	Peoples Trust Company	4,175,972.26	6.250	2005-03-01	7.53	23.75
NHA-Insured Market Residential Pools (Non PIP)						
96-702-691	HSBC Bank Canada	3,804,579.89	5.250	2005-02-01	7.21	22.27
NHA-Insured Market Residential Pools (NO PIP WITH INDEMNITY)						
97-001-994	M.R.S. Trust Company	6,997,760.95	6.400	2005-03-01	7.67	23.74
97-002-000	M.R.S. Trust Company	8,502,740.67	5.750	2008-12-01	6.54	20.60
Social Housing Pools						
99-008-195	Toronto-Dominion Bank	78,651,927.51	6.500	2005-03-01	7.02	29.01
99-008-203	Bank of Nova Scotia	18,150,790.91	6.450	2005-03-01	7.03	26.50

*PIP stands for Penalty Interest Payments
Source: CMHC

CMHC - MAC 2000

Definition of NHA MBS pool types are provided on page 7.

CMHC MORTGAGE MARKET TRENDS

SECOND QUARTER 2000



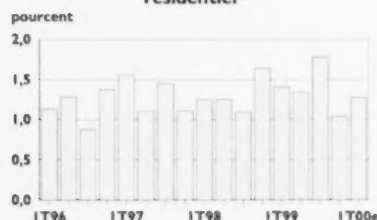
TENDANCES SCHL DU

MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Deuxième trimestre 2000

Croissance du crédit hypothécaire résidentiel*



* Croissance nominale, valeur estimative pour 1T 2000
Sources: SCHL, Banque du Canada SCHL-CAM 2000

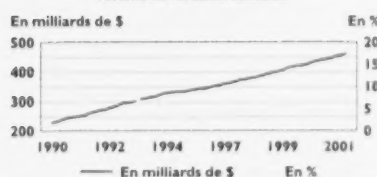
PARTS DE MARCHÉ DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE (EN POURCENTAGE)

	1T99	2T99	3T99	4T99	1T00e
Banques	65,2	65,5	65,7	65,5	67,9
Fiducies	5,9	5,8	5,7	5,5	3,1
Caisses pop. et coop. crédit	13,5	13,4	13,4	13,6	13,8
Cies d'assur.	4,9	4,8	4,6	4,6	4,5
Caisses de retraite	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9
Soc. prêts et fin.	8,5	8,6	8,7	8,9	8,8

e: valeur estimative
Sources: Banque du Canada, SCHL

SCHL-CAM 2000

Crédit hypothécaire à l'habitation
volume et variation annuelle



Source: Banque du Canada. Prévisions SCHL (2000-01)

DANS CE NUMÉRO:

Crédit hypothécaire ---- 1

Une décennie de prêt hypothécaire ----- 2

TH LNH ----- 5

Portrait des détenteurs de prêts hypothécaires ---- 6

CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

PERSPECTIVES DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE 2000-2001

par Philippe Le Goff, économiste principal

L'expansion du crédit hypothécaire à l'habitation pourra s'appuyer au cours des 18 prochains mois sur une conjoncture économique favorable à la croissance de l'investissement sur le marché immobilier résidentiel. Selon nos prévisions, l'encours du crédit hypothécaire atteindra plus de 441 milliards (+4,9 %) à la fin de cette année et 461 milliards \$ (+4,5 %) en décembre 2001.

La hausse soutenue des mises en chantier et la croissance des prix et des transactions, en dépit du relèvement des taux hypothécaires, viendront largement compenser la tendance de fond relative aux remboursements anticipés et au ralentissement de la croissance du nombre de nouveaux ménages. Selon nos prévisions, l'encours du crédit hypothécaire atteindra plus de 441 milliards (+4,9 %) à la fin de cette année et 461 milliards \$ (+4,5 %) en décembre 2001.

Solide croissance des mises en chantier et des prix de revente en 2000 et 2001

Les mises en chantier, la principale source de croissance du parc immobilier, sont les meilleurs indicateurs de la croissance de l'encours du crédit hypothécaire puisque ces nouveaux logements sont largement financés par l'emprunt. L'analyse quantitative de la relation entre les deux variables est d'ailleurs probante. Or, les perspectives sont excellentes pour les mises en chantier qui devraient enregistrer une croissance de 6,0 % cette année pour totaliser 158 900 logements. Les mises en chantier progresseront de nouveau en 2001 pour atteindre 164 400 logements (3,5 %).

Mises en chantier et croissance du crédit hypothécaire vont de pair



Sources: SCHL, Banque du Canada SCHL-CAM 2000

L'encours du crédit hypothécaire, alimenté par les transactions sur le marché de la revente, connaîtra une croissance de 4 % cette année et l'an prochain. La progression des prix de revente est particulièrement vigoureuse depuis la seconde moitié de 1998, surtout dans les grands centres urbains. En fait, 1998 a marqué un tournant pour

Suite en page 8



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

UNE DÉCENNIE DE PRÊT HYPOTHÉCAIRE

UNE DÉCENNIE DE PRÊT HYPOTHÉCAIRE RÉSIDENTIEL: LES ANNÉES 1990 EN BREF

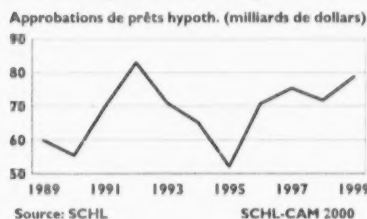
Par Ali Manouchehri, économiste principal, Marchés financiers

L'augmentation du volume de prêt hypothécaire, la hausse du montant des prêts, la concentration croissante de l'activité de prêt, le regroupement des services liés aux prêts hypothécaires, l'utilisation plus intensive des nouvelles technologies, les emprunteurs mieux renseignés et les pratiques de prêt hypothécaire concurrentielles ont caractérisé les marchés du prêt hypothécaire résidentiel du Canada pendant les années 1990.

Augmentation de l'activité de prêt hypothécaire

L'activité de prêt hypothécaire a augmenté pendant les années 1990. Si l'on se sert des approbations¹ de prêts hypothécaires comme mesure approximative de l'octroi de prêts hypothécaires, les sommes prêtées en 1999 ont atteint 78,7 milliards de dollars, une hausse de 2,8% par an depuis 1989. L'éternel rêve de posséder son logement a favorisé cette croissance du prêt hypothécaire. Parmi les principales forces qui ont contribué à l'augmentation du prêt hypothécaire pendant la dernière décennie, on compte les bas taux d'intérêt hypothécaires, les facteurs démographiques, l'introduction de la mise de fonds de 5% et du Régime d'accession à la propriété et la hausse des prix des maisons.

Le prêt hypothécaire résidentiel a augmenté à pas de géant

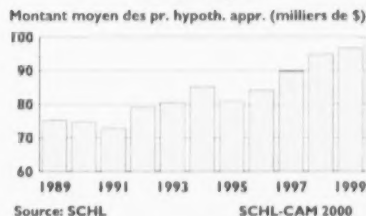


Croissance du montant des prêts

Le montant du prêt hypothécaire moyen approuvé est passé de 75 229\$ en 1989 à 96 670\$ en 1999, ce qui représente un taux de croissance de 2,5% par an. Le prêt moyen pour les maisons neuves a progressé au rythme annuel de 3,5% entre 1989 et 1999 et a ainsi atteint 128 715\$. Le prêt moyen pour les maisons existantes est passé de

72 535\$ à 91 873\$ pendant la même période, soit un taux de croissance de 2,4%. Les prêts pour les logements neufs ont représenté 17,3% de la totalité des prêts hypothécaires approuvés en 1999, proportion qui demeure inchangée par rapport au niveau de 1989. La part des prêts approuvés pour l'achat de maisons neuves en pourcentage du nombre total de prêts hypothécaires approuvés a culminé à 20,5% en 1990 et est tombée à 13,2% en 1992, ce qui représente le niveau le plus bas de la décennie.

Tendance à la hausse du montant du prêt moyen

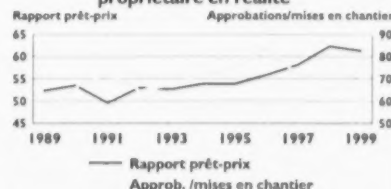


Dépendance plus forte du prêt hypothécaire pour l'achat d'une maison

Bien que le nombre de logements neufs ait varié entre le bas niveau de 110 933 en 1995 et un sommet de 215 382 en 1989, la proportion de ceux dépendant d'un prêt hypothécaire a affiché une tendance à la hausse. Le rapport du nombre de prêts hypothécaires approuvés et du nombre de mises en chantier est passé de 52,7% en 1989 à 70,7% en 1999. La forte dépendance des prêts hypothécaires a aidé à faire passer le rapport prêt-valeur des prêts approuvés par rapport au prix des logements vendus par le S.I.A.² de 52,3% en 1989 à 61,2% l'an passé. L'augmentation du montant du prêt moyen et du pourcentage d'acheteurs de

logements neufs assumant un emprunt hypothécaire a contribué à la hausse de l'effet de levier financier sur le marché résidentiel.

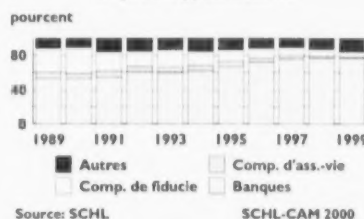
Les prêts hypothécaires sont essentiels pour transformer le rêve d'être propriétaire en réalité



Consolidation du prêt hypothécaire

Le secteur financier s'est significativement consolidé pendant les années 1990. La part des prêts hypothécaires consentis par les banques à charte est passée de 52,6% en 1989 à 82,8% en 1999, ce qui reflète l'importance croissante des banques dans le secteur canadien des finances.

Part du marché de l'octroi de prêts hypothécaires



Malgré la concentration de l'octroi de prêts hypothécaires, le marché est demeuré concurrentiel, beaucoup de prêteurs offrant des gammes semblables

Suite en page 3

UNE DÉCENNIE DE PRÊT HYPOTHÉCAIRE

Suite de la page 2

de produits hypothécaires. La concurrence a aidé à maintenir les frais d'emprunt à un bas niveau, comme le montre l'écart entre, d'une part, les taux hypothécaires affichés et, d'autre part, le coût du financement des prêts hypothécaires qu'indique approximativement le rendement des titres comparables du gouvernement du Canada.

L'écart entre les taux hypothécaires et le rendement des obligations est demeuré faible



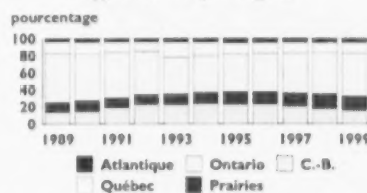
Source: SCHL

SCHL-CAM 2000

Le prêt hypothécaire par région

Les marchés hypothécaires provinciaux ont reflété le marché de l'habitation dans chaque province. Les robustes marchés du logement de l'Ontario ont aidé la province à demeurer en tête globalement au niveau de l'octroi de prêts hypothécaires pendant la dernière décennie, bien que la part du marché des approbations de prêts hypothécaires de la province soit tombée de 57,7% en 1989 à 50,2% en 1999. Le ralentissement sur les marchés du logement de la Colombie-Britannique ces dernières années a relégué la province au troisième rang en ce qui a trait aux approbations de prêts hypothécaires (15,1% des prêts approuvés en 1999, ce qui représente une baisse marquée par rapport au niveau de 23,6% enregistré en 1994). Les marchés de l'Alberta, qui affichent des niveaux élevés d'activité depuis 1997, ont fait passer la région des Prairies au deuxième rang en ce qui concerne le volume de prêts résidentiels. La région des Prairies a approuvé 16,5% des prêts hypothécaires en 1999, l'Alberta à elle seule ayant approuvé les trois quarts de ces prêts. La part du marché des approbations de prêts hypothécaires a légèrement diminué au Québec, tombant de 13,6% en 1989 à

Parts du marché du prêt hypothécaire par région



Source: SCHL

SCHL-CAM 2000

12,5% l'an passé, avec un sommet à 17,2% en 1993. Le marché hypothécaire est demeuré stable pendant cette période dans les Maritimes, la part des approbations de prêts hypothécaires de ces provinces ayant légèrement diminué, tombant de 5,1% en 1989 à 3,7% une décennie plus tôt.

Prendre appui sur le passé et se tourner vers l'avenir

Le retour des prêts hypothécaires à long terme au début des années 1990 a élargi l'éventail des produits hypothécaires offerts aux emprunteurs. L'introduction de divers produits hypothécaires ayant des caractéristiques différentes a facilité l'acquisition de maisons pour les acheteurs.

Dans la majorité des cas, l'octroi, le financement et l'administration des prêts hypothécaires sont demeurés regroupés (c'est-à-dire qu'une même entité s'est occupée des trois fonctions), bien que des mesures aient été prises pour diversifier les sources de fonds et réduire les coûts du financement. Une utilisation plus répandue des titres hypothécaires LNH et l'introduction de fonds communs de créances ont contribué au développement du marché hypothécaire secondaire au Canada et ont aidé à réduire les frais du financement hypothécaire. L'utilisation de nouveaux outils d'assurance hypothécaire, comme le système emili³ de la SCHL, a aidé à accroître l'efficacité du financement de l'habitation au Canada et a ouvert la voie à d'autres changements du prêt hypothécaire.

Le prêt hypothécaire a bénéficié de nouvelles technologies de télécommunication grâce à l'expansion des capacités de recherche de modalités d'hypothèque avantageuses et au traitement plus rapide des approbations.

Alors qu'il y a une décennie, une demande d'emprunt hypothécaire nécessitait une visite chez un prêteur local, Internet est devenu un outil de plus en plus populaire pour trouver les meilleures modalités de prêts hypothécaires. Selon une enquête menée en 1999⁴, un débiteur hypothécaire sur cinq bénéficiant d'un accès à Internet a utilisé ce médium pour se renseigner sur les modalités d'hypothèque et 5% de ces emprunteurs ont obtenu un emprunt hypothécaire préapprouvé en direct. Les prêteurs hypothécaires se sont adaptés aux changements des habitudes d'emprunt et aux débiteurs hypothécaires de mieux en mieux renseignés. Selon la même enquête, un emprunteur sur dix est passé d'un prêteur à un autre à la recherche d'un emprunt hypothécaire qui lui convenait mieux l'an passé, alors qu'un tel comportement était à peu près inexistant au début des années 1990.

Quelques-uns des facteurs qui ont influé sur le prêt hypothécaire pendant la dernière décennie et qui ont ouvert la voie aux tendances du nouveau siècle sont l'introduction de succursales bancaires dans les établissements commerciaux et de nouveaux partenariats entre les prêteurs hypothécaires et les courtiers en prêts hypothécaires, les agences immobilières, les constructeurs et les entrepôts de rénovation. ■

¹ Les approbations de prêts hypothécaires dans le présent rapport indiquent les prêts hypothécaires approuvés par les banques à charte, les compagnies de fiducie, les compagnies d'assurance-vie et les sociétés de financement et de crédit, mais non pas ceux qui ont été consentis par des coopératives de crédit et caisses populaires.

² Service inter-agences (S.I.A.) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

³ emili est l'outil automatisé d'approbation d'assurance hypothécaire de la SCHL.

⁴ Enquête FIRM sur les prêts hypothécaires résidentiels, décembre 1999.

INDICATEURS DE L'ACTIVITÉ DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

ENCOURS DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE (MILLIONS \$)*

	1997	1998	1999	1T99	2T99	3T99	4T99	1T00e
TOTAL	368 651	387 770	409 655	401 015	406 383	413 609	417 917	423 251
var. en %	5,3	5,2	5,6	1,4	1,3	1,8	1,0	1,3
Banques	222 057	248 026	268 646	261 511	266 208	271 895	273 804	287 554
Fiducies	33 679	24 442	23 481	23 731	23 693	23 591	23 090	12 924
Caisses pop. et coop. crédit	51 687	53 146	54 942	53 975	54 455	55 233	56 748	58 415
Cies d'assur.-vie	22 071	20 797	19 279	19 761	19 370	19 090	19 079	18 951
Caisses de retraite	7 997	8 015	7 880	7 803	7 798	7 979	8 111	8 059
Soc. fin. et prêts	31 161	33 343	35 427	34 234	34 859	35 820	37 085	37 348

* Données désaisonnalisées, e: valeur estimative

Sources: Banque du Canada, SCHL

SCHL-CAM 2000

Croissance trimestrielle du crédit hypothécaire résidentiel



PRÊTS HYPOTHÉCAIRES APPROUVÉS* (LNH ET ORDINAIRES)

		1998	1999	1T99	2T99	3T99	4T99
TOTAL	Millions \$	71 714	78 745	17 888	25 121	20 179	15 556
	Logements	755 263	814 583	193 488	260 283	201 450	159 362

Répartition selon la catégorie de prêteurs

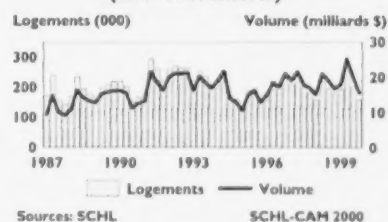
Banques	Millions \$	55 126	60 574	13 505	19 487	15 553	12 028
	Logements	549 716	599 482	138 794	195 145	147 891	117 652
Fiducies	Millions \$	5 881	4 725	1 159	1 525	1 216	824
	Logements	66 785	52 470	13 556	16 718	13 080	9 116
Cies d'assur.-vie	Millions \$	1 510	1 049	368	331	198	152
	Logements	27 605	19 579	6 448	5 175	4 877	3 079
Autres	Millions \$	9 197	12 398	2 856	3 778	3 212	2 551
	Logements	111 157	143 052	34 690	43 245	35 602	29 515

(*) Données non-désaisonnalisées

Sources: Banque du Canada, SCHL

SCHL-CAM 2000

Prêts hypothécaires (LNH et ordinaires)



TAUX HYPOTHÉCAIRES (%)*

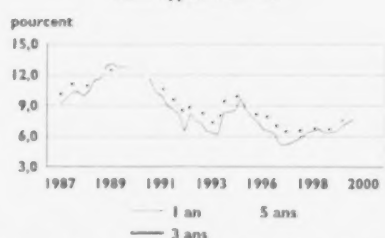
	1997	1998	1999	4T98	1T99	2T99	3T99	4T99	1T00
1 an	5,54	6,50	6,80	6,37	6,42	6,45	6,97	7,35	7,63
3 ans	6,56	6,77	7,37	6,63	6,77	7,07	7,60	8,05	8,25
5 ans	7,07	6,93	7,56	6,83	6,92	7,32	7,75	8,25	8,48

* Moyenne de la période

Sources: Banque du Canada, SCHL

SCHL-CAM 2000

Taux hypothécaires



NOTE

Si vous désirez offrir des suggestions, proposer des sujets pour les prochains numéros ou obtenir des renseignements complémentaires, veuillez communiquer avec Ali Manouchehri, économiste principal, Marchés financiers, Centre d'analyse de marché, SCHL, 700, chemin Montréal, Ottawa, Ontario, K1A 0P7, Tél. : (613) 748-2506. Internet: amanouch@cmhc-schl.gc.ca. Pour obtenir des renseignements au sujet des titres hypothécaires, communiquez avec Colin Mills, Directeur général intérimaire, Centre des titres hypothécaires de la SCHL à Toronto au (416) 218-3305.

Tendances du marché hypothécaire est une publication trimestrielle. Pour passer votre commande, appelez au 1-800-668-2642; hors du Canada, appelez au 1-613-748-2003. Pour recevoir votre publication via l'Internet, rendez-vous à l'adresse www.cmhc-schl.gc.ca/InfoMarche/Magasin. Abonnement annuel (4 numéros) : 85 \$ + TPS - No de commande : MMTSE. This publication is also available in English under the title *CMHC Mortgage Market Trends - MMTSE*.

© Société canadienne d'hypothèques et de logement 2000
ISSN 1188-4223 Imprimé au Canada

TENDANCES DU MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE SECONDAIRE

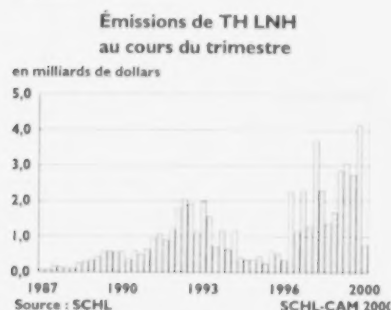
TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

ACCALMIE SUR LE MARCHÉ DES TH LNH

par Ali Manouchehri, économiste principal, Marchés financiers

Les inquiétudes reliées au bogue de l'an 2000 et l'utilisation limitée des TH LNH dans le cadre du Système de transfert des paiements de grande valeur ont contribué à réduire les émissions de titres hypothécaires LNH à 755 millions\$ lors du premier trimestre de cette année.

Une légère hausse des taux hypothécaires ainsi que les inquiétudes soulevées par la montée de l'inflation et la volatilité des marchés financiers qui s'ensuit ont eu pour effet de freiner la demande de prêts hypothécaires et, par conséquent, l'émission de TH LNH. Les émissions ont totalisé 755 millions de dollars. Durant cette période, 26 nouveaux blocs de créances hypothécaires ont été émis. Ce volume est bien en deçà du niveau record de 4,1 milliards de dollars inscrit au dernier trimestre de 1999.



Les blocs de créances de logement social en croissance

L'ensemble des blocs de créances hypothécaires a perdu du terrain au cours du premier trimestre de 2000, à l'exception des blocs de créances de logement social, qui ont progressé de près de 27% par rapport au dernier trimestre de 1999 pour atteindre 262 millions de dollars.

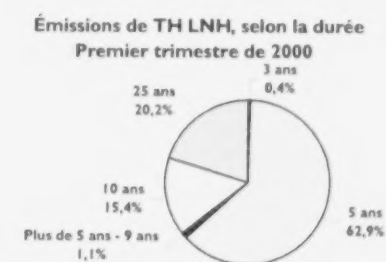
Au premier trimestre de 2000, les émissions de blocs de créances hypothécaires pour maisons individuelles avec indemnités n'ont représenté que 10%, environ, du volume émis au trimestre précédent. Toutefois, ces blocs (catégorie 970) ont continué d'avoir la cote, représentant à eux seuls plus de la moitié de toutes les émissions inscrites entre janvier et mars, et en se

démarquant du peloton grâce à l'émission de cinq nouveaux blocs totalisant 381,2 millions de dollars.

Prépondérance des émissions de longue durée

Quoique les titres d'une durée de 5 ans représentent la plus grande part des émissions de TH LNH, 36,7% des nouveaux titres émis au cours du trimestre avaient une durée supérieure à 5 ans.

Les banques à charte sont les



émetteurs les plus actifs

Les banques à charte ont émis 84,3% des nouveaux TH LNH, dépassant ainsi la part d'environ 75% qu'elles occupent sur le marché primaire des prêts hypothécaires à l'habitation. La part des nouvelles émissions de TH LNH attribuables aux fiducies s'est élevée à environ 10%, en hausse par rapport à 5% en 1999. Les sociétés de prêt et de financement ont émis moins de 4% des nouveaux TH LNH.

Titres hypothécaires LNH en circulation

En raison de la diminution du nombre d'émissions de TH LNH, le volume en circulation est demeuré près de 27,7 milliards de dollars au premier trimestre de 2000, ce volume représentant 6,5% de l'encours total du crédit hypothécaire à

Points saillants -

1^{er} trimestre 2000

Nouvelles émissions

- ✓ 26 blocs de créances d'une valeur de 754,9 millions \$
- ✓ 13 blocs de créances pour maisons individuelles totalisant 436,9 millions \$
- ✓ blocs de créances de logement social en hausse de 26,6 % à 261,5 millions\$

Écarts TH-obligations

- ✓ en hausse d'environ 3 points de base par rapport à 1999 (durée de 5 ans)

Titres en circulation

- ✓ valeur globale de 27,7 milliards\$, contre 18,5 milliards en 1999

l'habitation au Canada.

Peu de variation des écarts

L'écart de rendement entre les TH LNH et les obligations du gouvernement du Canada, pour tous les types de blocs de créances hypothécaires, a rétréci d'environ trois points de base au cours du trimestre. Les écarts moyens ont été d'environ 30 points de base pour les blocs de créances non remboursables par anticipation, et de 40 points de base pour les blocs de créances remboursables par anticipation.

Des perspectives prometteuses

Plusieurs facteurs favoriseront les émissions futures de TH LNH: l'aplatissement de la courbe de rendement; la mise en valeur de la préférence des consommateurs pour prêts hypothécaires de longue durée; la diminution du volume des dépôts à terme dans les institutions financières, lesquels représentaient jusqu'à tout récemment une source importante de financement hypothécaire; la croissance du volume des prêts hypothécaires et les pressions qui

Suite en page 7

PORTRAIT DES DÉTENTEURS DE PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

PORTRAIT DES DÉTENTEURS DE PRÊTS HYPOTHÉCAIRES AU CANADA

**Par Louis Trottier, économiste principal, et Ali Manouchehri, économiste principal-
Marchés financiers**

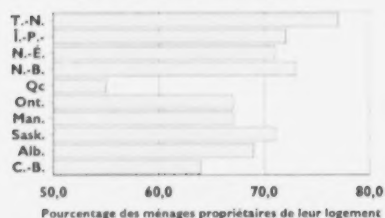
*Les Canadiens accordent beaucoup d'importance au fait d'être propriétaires de leur logement, et ils y consacrent de
larges sommes. Près de deux ménages sur trois sont propriétaires de leur logement, et la moitié d'entre eux détiennent
un prêt hypothécaire. En moyenne, les paiements hypothécaires représentent environ un cinquième du revenu
disponible des ménages.*

Les propriétaires sont la norme

La majorité des ménages a réalisé son rêve d'accéder à la propriété. En effet, environ 64 % des 11,4 millions de ménages canadiens sont aujourd'hui propriétaires de leur logement.

Terre-Neuve est la province qui affiche le pourcentage de propriétaires le plus élevé, soit 77%. Suivent ensuite de près le Nouveau-Brunswick, l'Île-du-Prince-Édouard, la Nouvelle-Écosse et la Saskatchewan, qui offrent toutes des logements à des prix relativement bas.

Plus de ménages propriétaires dans les provinces de l'Atlantique



Source : Statistique Canada, Enquête sur les dépenses des ménages, 1997-1998 SCHL-CAM 2000

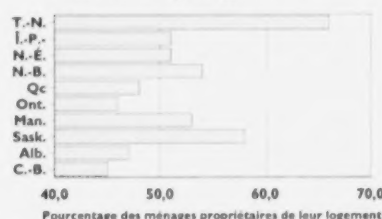
À l'autre extrême, il n'y a que 55 % de propriétaires au Québec, malgré un marché où les prix des logements sont relativement bas. Cette situation est en partie attribuable au fait que le marché locatif, solide depuis longtemps dans cette province, a proposé aux ménages toute une variété de solutions en matière de logement. Au Manitoba, le pourcentage des propriétaires atteint 67 %, ce qui est légèrement inférieur aux taux enregistrés pour les autres provinces offrant des logements à des prix équivalents.

Propriétaires détenteurs d'un prêt hypothécaire

Les Canadiens désirent vivement devenir propriétaires de leur logement. Ils ont ainsi généré une dette hypothécaire

qui se chiffrait à plus de 423,3 milliards de dollars au début de 2000. Sur l'ensemble des propriétaires, 48 % détiennent un prêt hypothécaire. C'est à Terre-Neuve que ce pourcentage est le plus élevé (66%), malgré les prix relativement bas des logements dans cette province. En revanche, 55 % des résidents de la Colombie-Britannique n'ont pas à assumer un prêt hypothécaire.

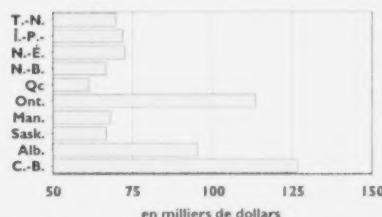
Près de la moitié des propriétaires-occupants détiennent un prêt hypothécaire



Source : Statistique Canada, Enquête sur les dépenses des ménages, 1997-1998 SCHL-CAM 2000

En 1999, le prêt approuvé moyen a atteint 97 000\$. Les extrémités du continuum ont été de 126 000\$ en Colombie-Britannique et de 61 000\$ au Québec.

Prêt hypothécaire approuvé moyen



Source : SCHL, Statistiques du logement au Canada 1999 SCHL-CAM 2000

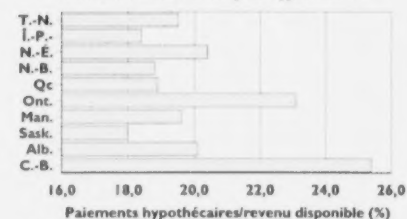
Une enquête¹ récente montre que la dette hypothécaire moyenne s'établit à environ 77 000\$ par propriétaire. Le prêt hypothécaire moyen a été le plus élevé en

Colombie-Britannique, où il a atteint 106 000\$. Il a été le moins élevé dans les provinces de l'Atlantique, où il s'est chiffré à 60 000\$. Le propriétaire moyen effectue des paiements hypothécaires depuis 10 ans.

Les paiements hypothécaires représentent un cinquième du revenu disponible des propriétaires

En général, un propriétaire rembourse son prêt hypothécaire sur une période assez longue et il y consacre une part appréciable de son revenu. En Saskatchewan, un propriétaire consacre environ 18 % de son revenu disponible à ses paiements hypothécaires, alors qu'en Colombie-Britannique il y consacre en moyenne un peu plus de 25 %.

Le propriétaire de la C.-B. consacre une plus grande part de son revenu disponible au remboursement de son prêt hypothécaire



Sources : Statistique Canada, SCHL SCHL-CAM 2000

Les frais de propriété autres que les frais hypothécaires sont élevés

Quoique les paiements hypothécaires représentent le coût le plus important parmi les coûts liés à la propriété (21%), les frais connexes, tels que les impôts fonciers et les charges relatives aux services publics, représentent plus de 15 % du revenu disponible.

Suite en page 7

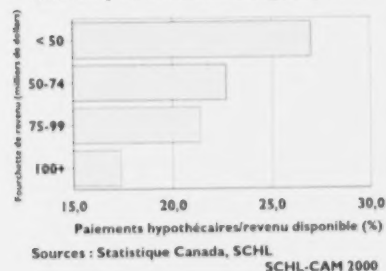
PORTRAIT DES DÉTENTEURS DE PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

Suite de la page 6

Le coût d'un prêt hypothécaire et du logement moins accaparants pour les ménages à revenu élevé

À mesure que le revenu du propriétaire augmente, le fardeau de son prêt hypothécaire baisse. Les propriétaires ayant un revenu disponible de moins de 50 000\$ consacrent en moyenne 27 % de leur revenu au remboursement de leur prêt hypothécaire. Pour les propriétaires avec un revenu disponible supérieur à 100 000\$, ce pourcentage passe à 17 %.

Les paiements hypothécaires sont un fardeau moins lourd lorsque le revenu du ménage augmente



Les propriétaires qui détiennent un prêt hypothécaire consacrent une plus grande part de leur revenu au logement

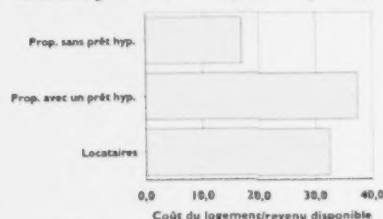
Les propriétaires qui ont entièrement remboursé leur prêt hypothécaire ont le rapport Coût du logement/Revenu disponible le plus bas (17%), tandis que ceux qui détiennent un prêt hypothécaire ont le rapport le plus élevé (37%). Les locataires consacrent environ 32% de leur revenu disponible au logement.

Le revenu est une variable plus importante que l'âge pour ce qui est de la réduction du fardeau hypothécaire

En général, les propriétaires âgés ont eu plus de temps pour rembourser leur prêt hypothécaire, et leur rapport Paiements hypothécaires/Revenu disponible est plus bas. Toutefois, ce rapport ne varie pas beaucoup en fonction de l'âge dans chaque fourchette

de revenu. Ainsi, les propriétaires dont le revenu est inférieur à 50 000\$, peu importe leur âge, ont consacré entre 21,7 % et 25,9 % de leur revenu disponible à

Les propriétaires avec prêt hypothécaire ont le rapport Coût du logement/revenu disponible le plus élevé



leurs paiements hypothécaires. En revanche, les revenus élevés permettent d'alléger le fardeau hypothécaire. On obtient des résultats très similaires pour le rapport Coût du logement/Revenu disponible, sauf dans le cas où les propriétaires à revenu élevé sont jeunes et ont un prêt hypothécaire. ■

RAPPORT PAIEMENTS HYPOTHÉCAIRES/REVENU DISPONIBLE DES PROPRIÉTAIRES

Fourchette de revenu (en milliers de dollars)

	<\$50	\$50-74	\$75-99	\$100 plus
Âge				
20-24	23,1%	15,3%	17,6%	3,6%
25-44	25,1%	21,7%	19,6%	17,1%
45-54	25,9%	20,7%	18,5%	15,0%
55-65	25,5%	20,9%	17,7%	12,5%
65+	21,7%	14,8%	11,4%	17,2%

Sources : Statistique Canada, SCHL

SCHL-CAM 2000

ACCALMIE SUR LE MARCHÉ DES TH LNH

Suite de la page 5

s'ensuivent sur les ratios du capital réglementaire; la réduction des frais d'émission et l'utilisation des TH LNH

comme sûreté dans le Système de transfert des paiements de grande valeur (STPGV). ■

DESCRIPTION DES BLOCS DE TH LNH

964 - Comprend exclusivement des hypothèques de propriétaires occupants, tout paiement de pénalité d'intérêt (PPI) dû à un remboursement hâtif est envoyé à l'investisseur.

967 - Comprend exclusivement des hypothèques de propriétaires occupants, tout paiement de pénalité d'intérêt (PPI) dû à un remboursement hâtif est retenu par l'émetteur.

970 - Comprend exclusivement des hypothèques de propriétaires occupants. L'investisseur reçoit une compensation lorsque les remboursements hâtifs dépassent les provisions originales relatives aux remboursements.

966 - Composé uniquement d'hypothèques de logements collectifs locatifs, aucun remboursement hâtif n'est permis.

990 - Comprend seulement des hypothèques relatives à des logements sociaux, sans possibilité de remboursement hâtif.

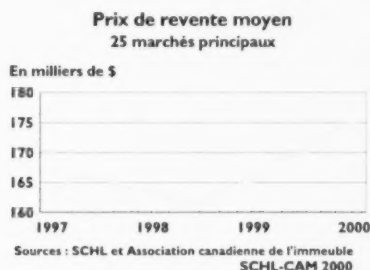
965 - Blocs mixtes qui comprennent des hypothèques remboursables par anticipation ou non.

CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

Suite de la page 1

l'immobilier résidentiel au Canada, après cinq ou six ans de stagnation. L'assainissement des finances publiques, la réduction du fardeau fiscal, la forte création d'emploi se traduisent par plus d'optimisme et des revenus plus élevés pour les ménages qui entretiennent maintenant une perspective plus positive de l'immobilier.

À l'instar des Américains, les ménages



canadiens achètent des maisons de plus en plus spacieuses et la proportion des maisons individuelles dans le total des mises en chantier s'est accrue ces dernières années. Il est cependant difficile d'évaluer précisément l'impact de ce phénomène sur la demande de crédit hypothécaire, en d'autres termes de savoir quelle proportion de cet accroissement de la superficie achetée a été financée par emprunt et par l'avoir-propre.

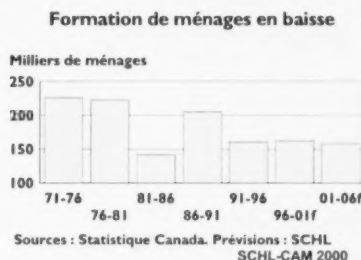
L'envers de la médaille : le vieillissement de la population

La phase actuelle de croissance des marchés immobiliers constitue en partie une période de rattrapage suite à la léthargie du milieu des années 1990. La SCHL prévoit qu'entre 2002 et 2004, la construction de nouveaux logements surpassera légèrement les besoins démographiques établis sur la base de la formation de ménages moyenne prévue pour la période 2001-2006.

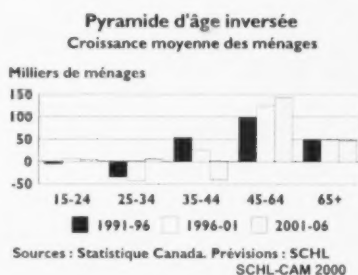
À plus long terme, le niveau des mises en chantier déclinera graduellement à moins que la demande de logements ne soit soutenue par un apport migratoire plus important. Cette perspective sera aussi déterminante pour l'évolution de la croissance du crédit hypothécaire au Canada. Le rythme de croissance actuel du crédit hypothécaire, pourrait bien être

le niveau maximal auquel l'industrie peut s'attendre car non seulement la population en âge d'emprunter ne croît plus aussi vite, mais les ménages sont de plus en plus nombreux à rembourser leur prêt hypothécaire et certains sondages montrent qu'ils le font de plus en plus vite. En effet, le groupe des 45-64 ans augmentera encore son poids démographique au cours des prochaines années. Les baby-boomers, arrivent donc à un âge où l'on épargne plus et où l'on paye ses dettes en préparation à la retraite.

À l'opposé, les plus jeunes, ceux qui



achètent leur première maison (plus ou moins les 25-34 ans) et ceux qui en achète une seconde (les 35-44 ans) verront leur nombre stagner ou décliner au cours des prochaines années.



Que faire d'ici 2015?

Bien que le marché canadien du prêt hypothécaire ne se tarira pas du jour au lendemain, il est clair qu'il s'agit d'un marché arrivé à maturité où les perspectives de croissance sont limitées. D'ailleurs, la plupart des institutions prêteuses canadiennes l'ont compris et se dirigent de plus en plus vers

l'international pour assurer leur croissance dans le domaine du prêt hypothécaire mais aussi dans d'autres secteurs.

Pendant cette période de transition, le temps est peut-être aussi propice à la réflexion sur les produits de financement dont aura besoin une société plus vieille. Car la vieillesse de 2010 et 2015 ne sera pas celle de 1950 et 1960. ■

STATISTIQUES TH
TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH
(Moyenne de la période sauf avis contraire)

		1998	1999	1T99	2T99	3T99	4T99	1T00
TITRES HYPOTHÉCAIRES EN CIRCULATION (À la fin de période)								
TOTAL	millions \$	19 101	27 691	21 002	22 816	24 598	27 691	27 709
	nbre titres	1 152	1 072	1 136	1 115	1 098	1 072	1 052
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (avec PPI *)	millions \$	1 962	2 208	2 205	2 310	2 278	2 208	2 171
	nbre titres	434	323	408	372	353	323	301
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI)	millions \$	1 398	1 169	1 339	1 252	1 199	1 169	1 142
	nbre titres	213	201	216	215	207	201	199
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI, avec rémunération)	millions \$	10 029	17 721	11 608	12 882	14 531	17 721	17 701
	nbre titres	143	188	154	162	175	188	193
Titres fondés sur des prêts pour logements collectifs	millions \$	1 414	1 579	1 390	1 530	1 552	1 579	1 565
	nbre titres	97	109	98	103	106	109	111
Titres fondés sur des prêts pour logements sociaux	millions \$	3 425	3 693	3 445	3 699	3 777	3 693	3 782
	nbre titres	190	150	178	173	161	150	146
Titres fondés sur des prêts pour logements mixtes	millions \$	872	1 321	1 015	1 142	1 260	1 321	1 348
	nbre titres	75	101	82	90	96	101	102

ÉMISSIONS (Total de la période)

TOTAL	millions \$	9 076	12 854	2 879	3 071	2 760	4 144	755
	nbre titres	212	165	40	46	40	39	26
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (avec PPI)	millions \$	386	1 172	566	438	105	63	39
	nbre titres	32	24	7	5	7	5	4
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI)	millions \$	313	142	35	39	40	28	16
	nbre titres	27	19	4	6	4	5	4
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI, avec rémunération)	millions \$	6 664	9 473	1 909	1 728	2 149	3 687	381
	nbre titres	83	45	11	8	13	13	5
Titres fondés sur des prêts pour logements collectifs	millions \$	158	385	32	184	84	86	15
	nbre titres	18	22	3	8	4	7	4
Titres fondés sur des prêts pour logements sociaux	millions \$	1 015	1 188	182	544	256	207	262
	nbre titres	23	24	6	9	5	4	6
Titres fondés sur des prêts pour logements mixtes	millions \$	539	493	154	138	127	74	42
	nbre titres	29	31	9	10	7	5	3

RENDEMENT DES TITRES HYPOTHÉCAIRES VENANT À ÉCHÉANCE DANS 5 ANS, EN %

Titres, prêts remboursables par anticipation (avec PPI)	5,43	5,86	5,40	5,61	5,97	6,47	6,62
Titres, prêts remboursables par anticipation (sans PPI)	5,49	5,92	5,46	5,66	6,03	6,52	6,67
Titres, prêts non remboursables par anticipation	5,34	5,76	5,23	5,50	5,91	6,42	6,56
Titres - logements collectifs	5,39	5,81	5,29	5,55	5,94	6,47	6,60
Taux hypothécaires	6,93	7,56	6,92	7,32	7,75	8,25	8,48
Obligations du Gouvernement du Canada	5,13	5,47	4,98	5,22	5,57	6,10	6,27

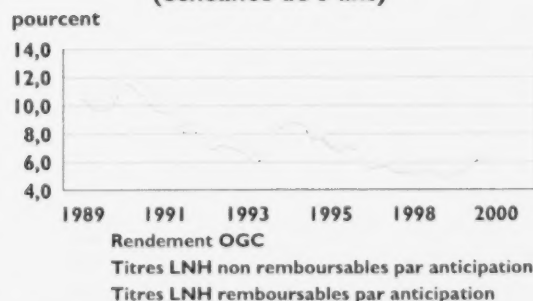
ÉCART ENTRE LE RENDEMENT DES TITRES ET LES OBLIGATIONS DU GOUVERNEMENT DU CANADA, EN %

Titres, prêts remboursables par anticipation (avec PPI)	0,30	0,40	0,43	0,38	0,40	0,37	0,35
Titres, prêts remboursables par anticipation (sans PPI)	0,35	0,45	0,48	0,44	0,46	0,43	0,40
Titres, prêts non remboursables par anticipation	0,21	0,30	0,26	0,27	0,34	0,33	0,29
Titres - logements collectifs	0,26	0,35	0,31	0,33	0,37	0,37	0,34
Taux hypothécaires	1,80	2,09	1,94	2,09	2,18	2,15	2,22

* PPI: Paiement de la pénalité d'intérêt
Sources: SCHL, Banque du Canada

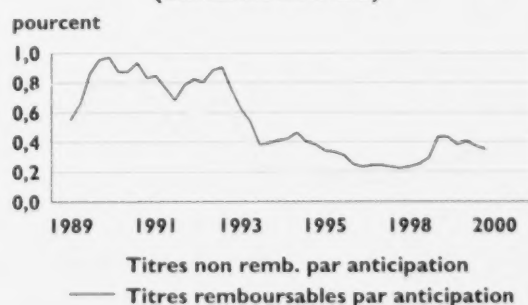
SCHL-CAM 2000

Quelques taux d'intérêt
(échéance de 5 ans)



Sources: SCHL, Banque du Canada, Nesbitt Burns
SCHL-CAM 2000

Écart entre le rendement des titres et des obligations du Gouvernement du Canada
(échéance de 5 ans)



Sources: SCHL, Banque du Canada, Nesbitt Burns
SCHL-CAM 2000

ÉMISSIONS DES TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH
ÉMISSIONS DE JANVIER À MARS 2000

MISSIONS DE JANVIER A MARS 2000			TAUX DU COUPON (%)	DATE D'ÉCHÉANCE	MOYENNE PONDÉRÉE INTERÊT (%)	PÉR. D'AMORT. (ANNÉES)
NO. DU BLOC ÉMETTEUR		VALEUR (\$)				
Mois d'émission: janvier 2000						
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (logements individuels)						
96-413-497	Pafco Insurance Co.	12 960 296,34	6,650	2005-01-01	7,93	22,57
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (logements collectifs)						
96-601-406	Pafco Insurance Co.	3 335 770,88	6,375	2005-01-01	7,13	23,94
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (Sans PPI)						
96-702-667	HSBC Bank Canada	5 524 549,80	5,500	2004-12-01	7,11	22,59
Blocs de créances de logements sociaux						
99-008-153	Toronto-Dominion Bank	7 233 028,00	5,875	2005-01-01	6,60	32,51
99-008-161	Bank of Nova Scotia	93 381 460,86	6,450	2025-01-01	7,00	29,02
Mois d'émission: février 2000						
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (logements individuels)						
96-413-505	Pafco Insurance Co.	5 000 712,93	6,750	2005-02-01	8,19	22,87
96-413-513	Pafco Insurance Co.	2 088 798,03	7,000	2010-02-01	8,42	21,23
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (mixtes)						
96-501-309	Equitable Trust Company (The)	18 895 613,77	6,450	2010-02-01	7,12	24,14
96-501-317	Equitable Trust Company (The)	6 716 218,34	6,250	2005-02-01	7,33	24,12
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (logements collectifs)						
96-601-414	M.R.S. Trust Company	5 266 520,00	6,450	2005-02-01	7,24	24,99
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (Sans PPI)						
96-702-675	HSBC Bank Canada	4 237 562,77	6,000	2005-01-01	7,36	22,49
96-702-683	HSBC Bank Canada	2 870 173,76	5,250	2003-01-01	7,07	21,76
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (Sans PPI, avec rémunération)						
97-001-960	National Bank of Canada	281 006 699,00	5,250	2004-11-01	6,59	21,73
97-001-978	National Bank of Canada	77 522 009,89	5,600	2009-11-01	6,69	21,56
97-001-986	M.R.S. Trust Company	7 204 270,05	5,850	2004-12-01	6,82	21,74
Blocs de créances de logements sociaux						
99-008-179	Toronto-Dominion Bank	4 774 695,00	6,250	2005-02-01	6,98	35,00
99-008-187	Toronto-Dominion Bank	59 329 436,49	6,750	2025-02-01	7,31	30,94
Mois d'émission: mars 2000						
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (logements individuels)						
96-413-539	Vancouver City Savings CU	19 199 932,95	5,350	2005-02-01	6,96	22,11
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (mixtes)						
96-501-325	Equitable Trust Company (The)	15 942 139,00	6,400	2010-03-01	7,64	24,03
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (logements collectifs)						
96-601-398	Pafco Insurance Co.	2 132 317,48	6,500	2010-03-01	7,45	22,65
96-601-422	Peoples Trust Company	4 175 972,26	6,250	2005-03-01	7,53	23,75
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (Sans PPI)						
96-702-691	HSBC Bank Canada	3 804 579,89	5,250	2005-02-01	7,21	22,27
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (Sans PPI, avec rémunération)						
97-001-994	M.R.S. Trust Company	6 997 760,95	6,400	2005-03-01	7,67	23,74
97-002-000	M.R.S. Trust Company	8 502 740,67	5,750	2008-12-01	6,54	20,60
Blocs de créances de logements sociaux						
99-008-195	Toronto-Dominion Bank	78 651 927,51	6,500	2005-03-01	7,02	29,01
99-008-203	Bank of Nova Scotia	18 150 790,91	6,450	2005-03-01	7,03	26,50

*PPI: Paiement de la pénalité d'intérêt
Source: SCHL

SCHL-CAM 2000

Voir à la page 7 pour les définitions des types de blocs de TH LNH.

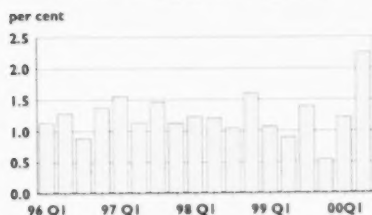


MHC MORTGAGE MARKET TRENDS

Canada Mortgage and Housing Corporation

Third Quarter, 2000

Residential mortgage credit growth*



* quarter-over-quarter estimates

Sources: CMHC, Bank of Canada CMHC-MAC 2000

MARKET SHARE OF RESIDENTIAL
MORTGAGE CREDIT (%)

	2Q99	3Q99	4Q99	1Q00	2Q00e
Banks	65.8	66.3	66.4	69.2	70.3
Trusts	5.6	5.4	5.2	2.8	1.8
Caisse & Co-op	13.3	13.3	13.2	13.2	13.1
Life Ins. Co.	4.7	4.5	4.4	4.4	4.3
Pension Funds	1.9	1.9	2.0	2.1	2.0
Fin. & Loan	8.6	8.7	9.0	8.9	8.8

e: estimate

Sources: Bank of Canada, CMHC

CMHC-MAC 2000

In this Issue:

- Mortgage lending ----- 1
- Provincial mortgage
markets outlook ----- 2
- NHA MBS ----- 5
- Long-term demand for
mortgages ----- 6
- Mortgage rates
outlook ----- 8

MORTGAGE LENDING

RESIDENTIAL MORTGAGE CREDIT MARCHES ON

by Claude Lapointe, Senior Economist

Mortgage credit continued to expand in the second quarter of 2000, increasing by 2.2 per cent over levels in the first quarter of the year thanks to vibrant housing markets in most parts of the country.

The construction market in Canada slowed in the second quarter, largely as a result of the strike by concrete mixer drivers in Toronto. However, this slowdown did not affect mortgage loan activity, which registered a nation-wide increase of 2.2 per cent in the second quarter to reach \$427 billion. Despite the momentary slowdown in construction, the housing market remains healthy in most regions, thanks to a robust resale market.

Mortgage rate increases take their toll

Mortgage rates remained volatile in the second quarter, with concerns over inflation here and abroad. One-year Canadian mortgage rates reached 8.3 per cent in mid-May, and five-year rates jumped to 8.75 per cent, before nudging downward. Continued relatively low rates bode well for the Canadian housing market. However, higher rates in recent months dampened mortgage prepayment somewhat, leading to a

larger gain than expected in mortgage credit.

Chartered banks' share surpasses 70 per cent

Banks continued to increase their share of the mortgage loan market at the expense of life insurance and trust companies. Banks, which held 58.8 per cent of the market in the second quarter of 1997, accounted for 65.3 per cent of the market two years later and passed the 70 per cent mark in the second quarter of this year.

Continued on page 8



HOME TO CANADIANS
Canada

PROVINCIAL MORTGAGE MARKETS

PROVINCIAL MORTGAGE MARKETS: A POSITIVE OUTLOOK

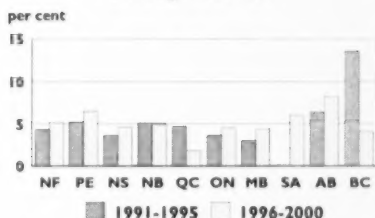
by Ali Manouchehri, Senior Economist - Capital Markets

Ontario and Alberta will lead the provinces in mortgage credit growth in 2000-2001. Mortgage rates, home construction, dwelling sales, and house price appreciation will all be moderate and bode well for mortgage lending in 2000-2001.

Nationally, growth in mortgage credit slowed to 4.3 per cent annually in the second half of the 1990s after a 5.5 per cent increase in the first half of the decade.

The slower mortgage credit expansion corresponded to lower and more moderate home construction, sales, and price growth in British Columbia and Quebec, which was only partially offset by stronger performance in Ontario and Alberta.

Average annual residential mortgage credit growth rate

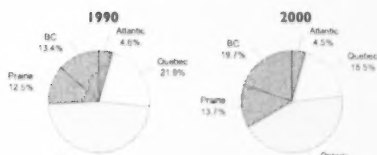


Sources: CMHC, Bank of Canada, Statistics Canada
CMHC-MAC 2000

British Columbia ranks second behind Ontario in market size

Residential mortgage credit levels have traced housing market trends in each province and, accordingly have varied from province to province over time.

Regional distribution of residential mortgage loans outstanding



Sources: CMHC, Bank of Canada, Statistics Canada
CMHC-MAC 2000

British Columbia's vibrant housing industry in the first half of the 1990s caused the provincial mortgage credit to grow by an average of 13.6 per cent per year between 1990 and 1995, much faster than any other province. This rapid pace pushed British Columbia ahead of Quebec in terms of its mortgage market size despite the fact that its housing stock is only about half of the stock in Quebec, and positioned it second only to Ontario. However, a slow down in home construction and sales in the province has lowered mortgage credit growth to 4.1 per cent per year since 1996.

Residential mortgage credit outstanding & housing stock by province, June 2000

Province	Mortgage loans (\$m)*	Housing stock (units)*
NF	2,727	210,099
PE	910	50,020
NS	7,822	347,098
NB	4,332	282,512
QC	41,329	3,078,063
ON	144,674	4,332,957
MB	7,812	447,620
SA	5,770	405,152
AB	31,174	1,091,770
BC	64,653	1,546,010
Total	330,406	11,811,309

Source: CMHC, Statistics Canada, Bank of Canada
* Estimate

Results presented in this article are based on data for lenders that provide breakdowns by province. These include chartered banks, independent trust and mortgage companies, and credit unions. The mortgage credit outstanding for these institutions at midyear 2000 reached \$331.4 billion, representing approximately 77.6 per cent of the \$381.3 billion in total primary mortgages for all financial institutions.

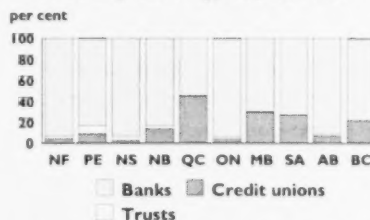
Chartered banks lead in market share

Nearly 90 per cent of residential mortgage loans are with chartered banks, credit unions, and mortgage and trust companies. However, market share by institution type varies from one province to another due to the nature and structure of housing and finance sectors in each province.

Credit unions account for over 44.7 per cent of the outstanding mortgage credit in Quebec. At the other end of the spectrum is Nova Scotia, where credit unions hold a market share of only 3.5 per cent.

The market share for trust and mortgage companies ranges from a low of 0.7 per cent in Quebec to a high of 7.3 per cent in Prince Edward Island.

Market share of residential mortgage credit by lender type*, June 2000



Sources: CMHC, Bank of Canada, Statistics Canada
* Excludes other lender types CMHC-MAC 2000

Chartered banks enjoy the largest share of residential loans outstanding in every province, from 49.7 per cent in Quebec to nearly 93 per cent in Ontario, Newfoundland and Nova Scotia.

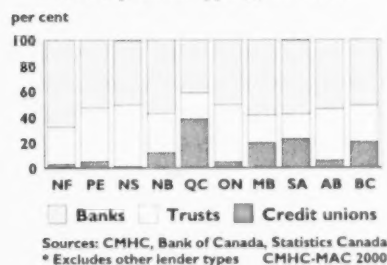
Continued on page 3

PROVINCIAL MORTGAGE MARKETS

Continued from page 2

The market share for lenders has also changed over time in response to changes in the finance industry. While independent trusts held over one third of mortgage loans in the Maritimes, Ontario, and Alberta in early 1990, a decade later they accounted for less than 8.0 per cent of the residential mortgage loans outstanding.

Market share of residential mortgage credit by lender type*, June 1990

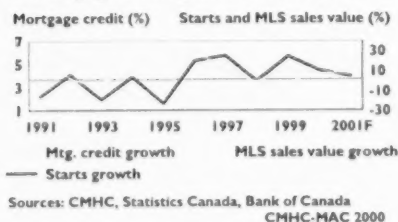


Regional mortgage market outlook for 2000-2001

Ontario will hold the key

Ontario's healthy economy has led to rising housing starts, mortgage lending activity and mortgage credit growth since 1996. This trend is likely to continue.

Ontario will lead other provinces in mortgage credit growth in 2000-2001



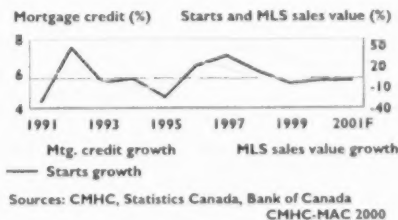
Housing starts, home sales, and prices are forecast to rise in Ontario in 2000-2001, thanks to strong exports and consumer demand. As a result, mortgage credit is expected to grow by 6.3 per cent this year and 5.0 per cent next year.

Since Ontario accounts for about 43.7 per cent of outstanding mortgage loans and 36.7 per cent of housing stock, any improvement in the province's housing and mortgage market will translate to a stronger national mortgage market.

Prairie regional mortgage market will remain vibrant

A strong Alberta economy has propelled the housing and mortgage markets in Alberta and the Prairie region as a whole over the last few years. However, growth in housing, and consequently in mortgage markets, is expected to ease somewhat this year and next. Alberta will lead regional mortgage credit growth, while Saskatchewan and Manitoba will continue their slower growth pattern.

Prairie mortgage market marches on



The Prairie region is expected to experience mortgage credit growth rates of 6.0 per cent this year and 4.0 per cent in 2001.

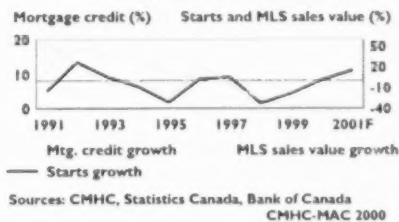
Despite strong housing markets in recent years, the Prairie region's share of mortgage credit (around 13.5 per cent) will continue to remain below its share of the national housing stock (16.2 per cent), reflecting lower indebtedness of Prairie homeowners.

British Columbia's mortgage market improving

B.C.'s mortgage market grew fast and outstanding residential loans

expanded at an annual rate of 13.6 per cent in the first half of this decade, the fastest of any province. However, the pace of home construction and sales dampened in line with the economy, and mortgage credit growth began to ease to 4.1 per cent per year starting in 1996.

British Columbia's mortgage market recovering slowly in 2000-01

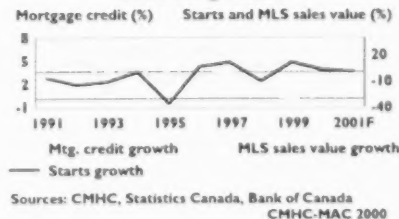


The continued slowdown will likely constrain mortgage credit growth to under 2.0 per cent this year and next. The weaker pace of housing and mortgage markets in B.C. will have an appreciable impact on the national mortgage market since the province now accounts for nearly 20 per cent of national mortgage credit outstanding.

Quebec's mortgage market will benefit from higher starts and sales

Quebec's mortgage market has grown at a slower pace than the national average since the mid 1990s, a pattern duplicated in its housing market.

Quebec mortgage market posed for moderate growth



Continued on page 8

INDICATORS OF MORTGAGE LENDING ACTIVITY

MORTGAGE CREDIT OUTSTANDING (\$MILLIONS)*

	1997	1998	1999	2Q99	3Q99	4Q99	1Q00	2Q00e
TOTAL	370,353	388,924	407,143	404,442	410,321	412,566	417,598	426,993
% change	5.4	5.0	4.7	0.9	1.4	0.5	1.2	2.2
Banks	222,106	247,847	268,458	266,305	272,000	273,931	288,836	299,998
Trusts	33,679	24,442	22,366	22,540	22,076	21,510	11,489	7,485
Caisse & Co-op	51,687	53,146	54,177	54,002	54,369	54,660	55,314	55,832
Life Ins. Co.	22,071	20,797	18,812	19,098	18,489	18,088	18,401	18,557
Pension Funds	7,997	7,857	7,995	7,798	7,979	8,400	8,637	8,632
Fin. & Loan	31,161	33,343	35,499	34,859	35,820	37,085	37,339	37,407

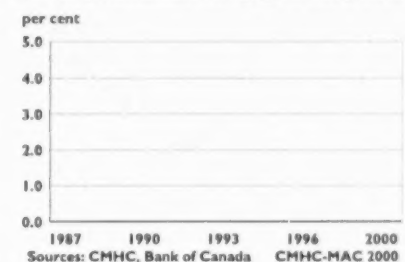
*Seasonally adjusted data

Sources: Bank of Canada, CMHC

e: estimate

CMHC-MAC 2000

Quarterly residential mortgage credit growth



MORTGAGE LOANS APPROVED*

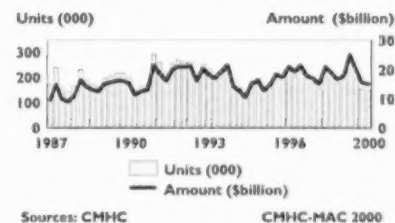
		1998	1999	2Q99	3Q99	4Q99	1Q00
TOTAL	\$ millions	71,714	78,745	25,121	20,179	15,556	15,151
	Units	755,263	814,583	260,283	201,450	159,362	153,590
By Type of Lender							
Banks	\$ millions	55,126	60,574	19,487	15,553	12,028	11,316
	Units	549,716	599,482	195,145	147,891	117,652	109,160
Trusts	\$ millions	5,881	4,725	1,525	1,216	824	916
	Units	66,785	52,470	16,718	13,080	9,116	9,158
Life Ins. Co.	\$ millions	1,510	1,049	331	198	152	287
	Units	27,605	19,579	5,175	4,877	3,079	3,940
Others	\$ millions	9,197	12,398	3,778	3,212	2,551	2,632
	Units	111,157	143,052	43,245	35,602	29,515	31,332

* Not seasonally adjusted

Sources: Bank of Canada, CMHC

CMHC-MAC 2000

NHA and conventional approvals



MORTGAGE RATES (%)*

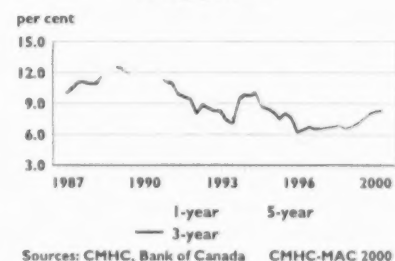
	1997	1998	1999	1Q99	2Q99	3Q99	4Q99	1Q00	2Q00
1-year	5.54	6.50	6.80	6.42	6.45	6.97	7.35	7.63	8.03
3-year	6.56	6.77	7.37	6.77	7.07	7.60	8.05	8.25	8.33
5-year	7.07	6.93	7.56	6.92	7.32	7.75	8.25	8.48	8.52

* Average of period

Sources: Bank of Canada, CMHC

CMHC-MAC 2000

Mortgage rates



NOTE

If there is a specific trend or development you would like to see analyzed in a future issue please let us know. Suggestions and requests for additional information may be sent to Ali Manouchehri, Senior Economist, Capital Markets, Market Analysis Centre, Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), 700 Montreal Road, Ottawa, Ontario, K1A 0P7, Tel.: (613) 748-2506, Internet: amanouch@cmhc-schl.gc.ca

For information regarding MBS please call Colin Mills, Acting General Manager, MBS Centre, CMHC, Toronto, Tel.: (416) 218-3305.

Mortgage Market Trends is a quarterly publication. To order, in Canada call 1-800-668-2642; outside Canada, call 1-613-748-2003.

To receive your subscription over the Internet, visit <http://www.cmhc-schl.gc.ca/MktInfo/Store> \$25.00 per issue. Annual subscription (4 issues) \$85 + GST - Order No. MMTSE.

Cette publication est aussi disponible en français sous le titre SCHL - Tendances du marché hypothécaire - No de commande : MMTSF.

© 2000, Canada Mortgage and Housing Corporation, ISSN 1188-42 15 Printed in Canada

SECONDARY MORTGAGE MARKET TRENDS

NHA MORTGAGE-BACKED SECURITIES

NHA MBS ISSUES UP

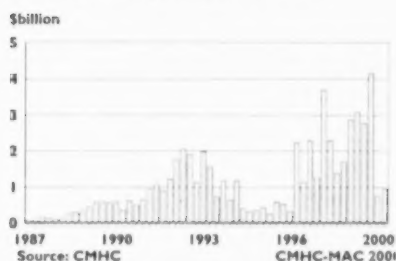
by Ali Manouchehri, Senior Economist - Capital Markets

A combination of factors moderated growth in the NHA MBS market to \$967 million in the second quarter of 2000, up 28 per cent from the previous quarter.

Single-family residential pools with indemnity were the bright spot

Single-family indemnity pool 970 remained popular, with \$566 million in new issues, up 84.5 per cent from the previous quarter. They accounted for 58 per cent of all new issues between April and June 2000. Issues of multi-family residential and social housing pools were also higher than in the first quarter.

Quarterly NHA MBS issues



Chartered banks led the issuers

Chartered banks accounted for 80.5 per cent of new NHA MBS issues, followed by trusts, at 12.4 per cent, and life insurance companies, at 7.1 per cent.

NHA MBS outstanding

Modest issues of NHA MBS kept the outstanding volume close to \$27.7 billion in the second quarter of 2000, accounting for 6.5 per cent of total residential mortgage credit outstanding in Canada.

Little change in spreads

NHA MBS-Government of Canada bond yield spreads for all pool types changed by one to two basis points in

the second quarter of 2000. The average spreads were about 30 basis points for non-prepayable pools and 42 basis points for prepayable pools.

Economic drivers of NHA MBS portray a positive outlook

The demand for and supply of NHA MBS are influenced by a number of factors, including demand for mortgages, profitability of mortgage lending, attractiveness of NHA MBS relative to other securities, availability of liquidity to lenders to fund mortgages, and the extent of utilization of NHA MBS in the past.

Higher demand for mortgages in the primary mortgage market supports larger NHA MBS issues. Similarly, improving profit margins on mortgage lending fuels the supply of NHA MBS by lenders. The increased wealth of investors and portfolio management considerations also contribute to rising demand for NHA MBS. On the other hand, availability of highly liquid assets such as cash and deposits can lead lenders to rely less on NHA MBS to fund mortgages. Market share of mortgage lending by lender type also has some bearing on the desire of lenders to issue NHA MBS.

The medium-term outlook for NHA MBS remains positive given the above-mentioned economic and structural factors and the possible introduction of new products. ■

NHA MBS highlights second quarter 2000

New issues:

- ✓ 26 pools for \$966.9 million
- ✓ 13 single family pools amounting to \$593.5 million
- ✓ issues of multiple pools up nearly five fold to \$83.1 million

MBS-bond yield spreads:

- ✓ on average widened by 1-2 basis points from the last quarter

Outstanding volume:

- ✓ \$27.7 billion

NHA MBS

POOL TYPE DEFINITIONS

964 - Comprised exclusively of Homeowner Mortgages, any Penalty Interest Payments (PIP) from early prepayment are passed through to the investor

967 - Comprised exclusively of Homeowner Mortgages, all Penalty Interest Payments (PIP) from early prepayment are retained by the issuer

970 - Comprised exclusively of Homeowner Mortgages, Investors are paid an indemnity in the event of any prepayments made outside the core prepayments provisions

966 - Comprised exclusively of Multi-family rental mortgages, pools mortgages are closed to prepayment options

990 - Comprised exclusively of Social Housing Mortgages, pools and mortgages are closed to prepayment options

965 - Mixed Pools, these pools can be comprised of any of the above mortgage types

LONG-TERM DEMAND FOR MORTGAGE LOANS

DETERMINANTS OF DEMAND FOR MORTGAGE LOANS, AND LONG-TERM FORECAST

by Philippe LeGoff and Louis Trottier, Senior Economists

According to a recent study, the main factors affecting residential mortgage demand are demographic growth, changes in the real income of households, mortgage rates and home prices. The study predicts that the real value of the average loan will double over the next 25 years, to reach about \$140,000 by 2026.

Principal factors in the demand for mortgage loans

The vigour of the mortgage market can be gauged by the level of real estate activity. The factors that encourage loan demand are demographic growth, changes in the real income of households, mortgage rates and home prices. The value of mortgage credit outstanding therefore correlates closely with the value of real estate sales.

Results of the study

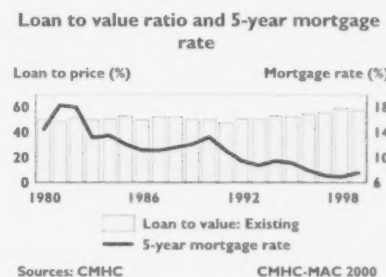
The study conducted by Fortin and Leclerc* on the basis of time series data (1969 to 1998) estimates two relationships that distinguish the number of new mortgage loans and the value of new mortgage loans. What follows are the principal results for the factors that have a significant impact.

Value of new loans driven by household income

The value of new loans is to a large extent tied to home prices. These, in turn, largely reflect the real income of households.

- ✓ An increase of one per cent in real home prices brings about a rise of 0.81 per cent in the average value of mortgage loans.
- ✓ An increase of one per cent in the real income of households drives up home prices by 0.84 per cent.
- ✓ An increase of one per cent in real income pushes up the value of the average mortgage loan by 0.68 per cent.

The Economic theory teaches that households borrow less when the cost of credit goes up. The researchers point out that when high mortgage rates depress home values, the deterioration of credit conditions brings down the value of new loans. As such, they estimate that an increase of one per cent in the five-year mortgage rate reduces real resale prices by 1.19 per cent and the real value of loans by 0.97 per cent.



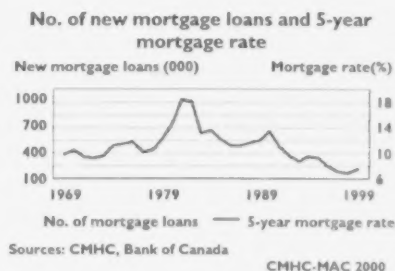
Increased mortgage rates very visibly bring home prices down, as buyer income limitations become more important. Buyers generally opt for more modest properties when credit conditions are less favourable.

Mortgage rates impact number of new loans

The analysis also confirms that the number of new loans is strongly affected by an increase in the nominal mortgage rate. An increase of one percentage point in the nominal interest rate reduces the number of new loans by 15 per cent.

While there is no doubt that the number of loans is sensitive to the

nominal interest rate, the significance of the impact seems very high and not representative of the reality on the market. First, the assumption that all else is equal, an assumption essential to the behaviour of statistical models using historical data, does not properly render the net effect of a particular set of conditions. For example, the period from January 1999 to June 2000, marked by an increase in interest rates, also highlighted a rise in the disposable income of households resulting from improved labour market conditions and a lighter tax burden.



This sensitivity of new loans to interest rate levels can also be explained by the fact that an increase of one percentage point in mortgage rates brings about an increase in the monthly payments that is quite high in percentage terms. For instance, for a mortgage of \$100,000 amortized over 25 years, a rate increase from 7.0 per cent to 8.0 per cent raises the monthly payments by 9.2 per cent, or \$65.

Continued on page 7

LONG-TERM DEMAND FOR MORTGAGE LOANS

Continued from page 6

The other important variable that affects the number of mortgage loans is the rate of growth of the population aged between 25 and 34 years. With a rise of one per cent in the size of this age group, the number of mortgages is estimated to rise by 4.8 per cent.

This factor will be increasingly significant in the demand for mortgage loans, as the Canadian population is aging markedly at the same time as its growth is slowing. This is bound to lead to a decline in the demand for new homes and to have a moderating effect on the number of starts. Just how the aging of the population will affect housing demand is a more complex issue, however, and will depend on how the household consumer profile will change with age, a phenomenon that is now uncertain.

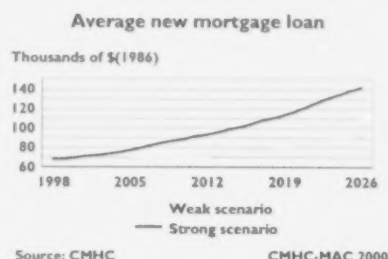
Long-term forecast for the value and number of new mortgage loans

The long-term forecast for the number and value of new loans is based on the three demographic scenarios issued by Statistics Canada and on two assumptions for the annual growth in real income, of 1.0 per cent and 1.65 per cent. The three demographic growth assumptions and the two income growth assumptions result in six scenarios.

Real value of new loans to double

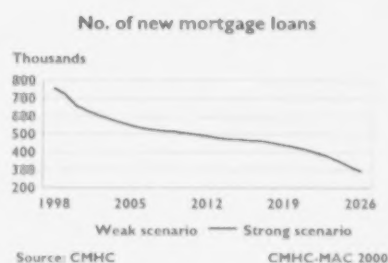
The forecast associated with stronger income growth indicates that the average real value of new mortgage loans will double over the next 25 years. This forecast is not very sensitive to demographic assumptions. The value predicted for 2026 varies only between \$136,000 and \$141,800, compared with \$68,343 in 1999.

The forecast associated with weaker income growth points to a much less pronounced progression in the average value of new loans. This value would hover between \$92,400 and \$96,400 in 2026. For the overall forecast period, the mortgage rate was set at 7.5 per cent.



Demographics influence number of new loans

While the number of new loans is sensitive to growth in the population aged from 25 to 34 years it does not react to real income. The six reference scenarios therefore provide only three forecast paths for the number of new loans. The scenarios suggest an initially rapid reduction in the number of loans. The renewed demographic growth among young households as of 2004 will allow for a shift in this downward trend. The model indicates between 500,000 and 600,000 new loans in 2010, a level comparable to that of the early 1980s.



The decrease will intensify again starting in 2020, with a decline in the young population. There would therefore be only about 300,000 new loans in 2026, according to the most conservative demographic growth scenario. However, as Fortin and Leclerc rightfully mention, this number is very sensitive to interest rate fluctuations in the short term. ■

* Fortin and Leclerc, Determinants of long-term demand for mortgage loans, CMHC, 2000. This study will be available through Canadian Housing Information Centre later this year.

MORTGAGE LENDING CONT'D

Continued from page 1

The share of the mortgage market held by independent trusts continues to slip, dropping to 1.8 per cent in the second quarter of 2000 from 10.4 percent two years earlier. This sharp decline is explained by the fact that Canadian banks have acquired major trust companies in recent years.

Life insurance companies are also losing market share, but at a slower pace than the trusts. Their share of the mortgage loan market shrank from 6.1 per cent in the second quarter of 1997 to 4.3 per cent in the second quarter of 2000. The share of the market held by credit unions and savings co-operatives has slipped from 14.2 per cent to 13.1 per cent in three years, since the second quarter of 1997. Loan corporations and pension funds have more-or-less kept a constant share of the market during that time. ■

PROVINCIAL MORTGAGE MARKETS CONT'D

Continued from page 3

Quebec's mortgage market is set to grow in 2000-2001, with mortgage credit expanding by 2.0 per cent this year and 3.0 per cent in 2001.

Atlantic region losing some steam

In 1999, mortgage markets in the Atlantic region experienced their slowest growth of the decade. Slower housing markets in Nova Scotia and New Brunswick in 2000-2001 will keep mortgage credit growth below 2.0 per cent this year and next. ■

Weaker housing markets limit mortgage credit growth in the Maritimes



Sources: CMHC, Statistics Canada, Bank of Canada
CMHC-MAC 2000

MORTGAGE RATES OUTLOOK

by Ali Manouchehri, Senior Economist - Capital Markets

Mortgage rates have trended upward since early 1999. However, growing evidence of an economic slowdown in Canada and the U.S. point to lower rates by next year.

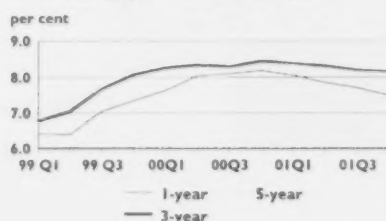
Mortgage rates will remain susceptible to upward pressure this fall, sparked by robust economic growth at home and globally as well as potentially higher interest rates in Europe and the United States.

Mortgage rates will ease after the emergence of convincing evidence of slower economic growth, softening in the labour market and consumer spending, and weaker price increases in Canada and south of the border.

rate discounts of 0.25 to 1.25 percentage points will remain an important competitive instrument over the forecast horizon.

There are risks to the forecast. Mortgage rates could move even higher than our base scenario if U.S. rates rise much further or if the Canadian dollar faces severe downward pressure. On the other hand, a sharp slowdown in the labour market and consumer spending in the U.S. and Canada could lead to lower mortgage rates sooner than anticipated. ■

Mortgage rates close to a peak



Sources: CMHC, Bank of Canada CMHC-MAC 2000
* 2000-2001 are CMHC forecast

Despite the continued strength of petroleum prices, moderate consumer and industrial price increases will help keep our interest and mortgage rates low in 2000-2001. Mid- to long-term bond and mortgage rates could cap out in the U.S. and Canada over the next few months if long-term bond yields continue to remain below short-term interest rates as a result of a combination of easing inflationary expectations and a rising budgetary surplus.

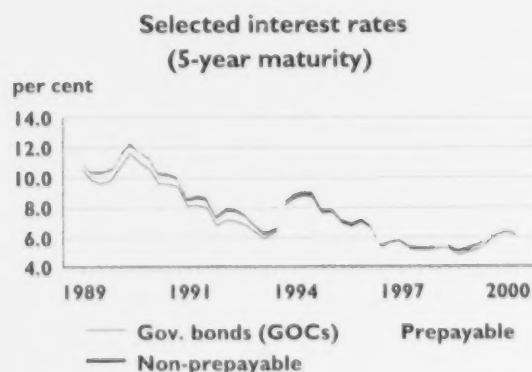
The outlook for mortgage rates remains positive, with one-, three- and five-year mortgage rates in the 7.50-8.25, 7.75-8.50, and 8.00-8.75 per cent range respectively. Mortgage

NHA MBS STATISTICS
NHA MORTGAGE-BACKED SECURITIES
(Average of period except when indicated)

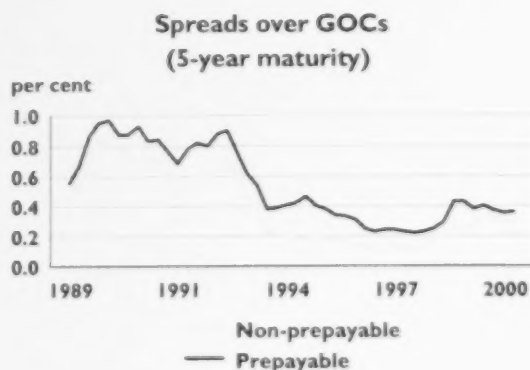
		1998	1999	2Q 99	3Q 99	4Q 99	1Q 00	2Q 00
OUTSTANDING AMOUNT (End of period)								
TOTAL	\$ million	19,101	27,691	22,816	24,598	27,491	27,709	27,610
	Units	1,152	1,072	1,115	1,098	1,072	1,052	1,043
Residential, single (with PIP)	\$ million	1,962	2,208	2,310	2,278	2,208	2,171	2,097
	Units	434	323	372	353	323	301	285
Residential, single (no PIP)	\$ million	1,398	1,169	1,252	1,199	1,169	1,142	1,071
	Units	213	201	215	207	201	199	193
Residential, single (no PIP with indemnity)	\$ million	10,029	17,721	12,802	14,531	17,721	17,701	17,621
	Units	143	188	162	175	188	193	204
Residential, multiple	\$ million	1,414	1,579	1,530	1,552	1,579	1,565	1,563
	Units	97	109	103	106	109	111	115
Social Housing	\$ million	3,425	3,693	3,699	3,777	3,693	3,782	3,902
	Units	190	150	173	161	150	146	141
Mixed	\$ million	872	1,321	1,142	1,260	1,321	1,348	1,354
	Units	75	101	90	96	101	102	105
ISSUES (Total of period)								
TOTAL	\$ million	9,076	12,854	1,071	2,760	4,144	755	967
	Units	212	165	46	40	39	26	26
Residential, single (with PIP)	\$ million	386	1,172	438	105	63	39	28
	Units	32	24	5	7	5	4	3
Residential, single (no PIP)	\$ million	313	142	39	40	28	16	0
	Units	27	19	4	4	5	4	0
Residential, single (no PIP with indemnity)	\$ million	6,664	9,473	1,728	2,149	3,687	381	566
	Units	83	45	8	13	13	5	11
Residential, multiple	\$ million	156	385	184	84	86	15	83
	Units	18	22	8	4	7	4	6
Social Housing	\$ million	1,015	1,188	544	256	207	262	270
	Units	23	24	9	5	4	6	4
Mixed	\$ million	539	493	138	127	74	42	31
	Units	29	31	10	7	5	3	3
YIELDS (5-year maturity,%)								
MBS Prepayable (with PIP)		5.43	5.86	5.61	5.97	6.47	6.62	6.49
MBS Prepayable (no PIP)		5.49	5.92	5.66	6.03	6.52	6.67	6.54
MBS Non-prepayable		5.34	5.76	5.50	5.91	6.42	6.56	6.42
MBS MMUF		5.39	5.81	5.55	5.94	6.47	6.60	6.48
Mortgage rates		4.93	7.56	7.32	7.75	8.25	8.48	8.52
GOCs		5.13	5.47	5.22	5.57	6.10	6.27	6.13
SPREADS OVER GOC (5-year maturity,%)								
Prepayable (with PIP)		0.30	0.40	0.38	0.40	0.37	0.35	0.36
Prepayable (no PIP)		0.35	0.45	0.44	0.46	0.43	0.40	0.42
Non-prepayable		0.21	0.30	0.27	0.34	0.33	0.29	0.30
MMUF		0.26	0.35	0.33	0.37	0.37	0.34	0.35
Mortgage rates		1.00	2.09	2.09	2.18	2.15	2.22	2.39

* PIP stands for Penalty Interest Payments. Not seasonally adjusted.
Sources: CMHC, Bank of Canada

CMHC - MAC 2000



Sources: CMHC, Bank of Canada, Nesbitt Burns
CMHC-MAC 2000



Sources: CMHC, Bank of Canada, Nesbitt Burns
CMHC-MAC 2000

NHA MORTGAGE-BACKED SECURITIES

APRIL TO JUNE 2000 ISSUES

POOL NO.	ISSUER	VALUE (\$)	COUPON RATE (%)	DUE DATE	WEIGHTED AVERAGE INTEREST(%)	AMORTIZATION (YRS)
Month of Issue: April 2000						
NHA-Insured Market Residential Pools (Single Units)						
96-413-521	Alberta Motor Assoc.Insur.Comp	10,888,528.89	6.300	2005-04-01	8.33	23.21
NHA-Insured Market Residential Pools (Mixed)						
96-501-333	Equitable Trust Company (The)	8,892,467.61	6.150	2005-04-01	7.41	19.99
NHA-Insured Market Residential Pools (Multiple Units)						
96-601-430	Peoples Trust Company	23,319,094.04	6.250	2010-04-01	7.25	24.14
96-601-448	Peoples Trust Company	2,368,740.00	6.450	2020-04-01	7.75	25.00
96-601-455	Equitable Trust Company (The)	2,856,358.58	5.750	2001-05-01	6.87	19.33
NHA-Insured Market Residential Pools (NO PIP WITH INDEMNITY)						
97-001-952	Bank of Montreal	317,595,397.39	6.250	2005-04-01	7.42	22.48
97-002-118	National Bank of Canada	97,551,474.56	5.750	2005-01-01	7.29	21.84
97-002-26	MFQ-Vie Corporation d'Assurance	7,800,925.67	5.950	2005-04-01	7.15	22.58
97-002-34	MFQ-Vie Corporation d'Assurance	4,951,877.26	5.250	2004-01-01	6.40	19.98
Social Housing Pools						
99-008-211	Toronto-Dominion Bank	102,240,092.67	6.125	2005-04-01	6.72	28.49
Month of Issue: May 2000						
NHA-Insured Market Residential Pools (Mixed)						
96-501-341	Equitable Trust Company (The)	9,532,811.24	6.600	2010-05-01	7.38	20.50
NHA-Insured Market Residential Pools (Multiple Units)						
96-601-463	Peoples Trust Company	15,000,739.88	6.400	2010-05-01	7.21	24.01
NHA-Insured Market Residential Pools (NO PIP WITH INDEMNITY)						
97-002-042	M.R.S. Trust Company	6,343,525.94	6.250	2005-05-01	7.70	22.99
97-002-059	Bank of Montreal	50,960,423.85	6.750	2005-05-01	7.71	22.44
97-002-067	MFQ-Vie Corporation d'Assurance	9,820,434.53	5.100	2004-11-01	6.23	21.64
97-002-075	MFQ-Vie Corporation d'Assurance	5,648,765.84	6.500	2005-05-01	7.42	22.09
Social Housing Pools						
99-008-229	Bank of Nova Scotia	2,226,480.00	5.850	2005-05-01	6.52	35.00
99-008-237	Toronto-Dominion Bank	74,077,537.82	5.750	2005-05-01	6.41	27.97
Month of Issue: June 2000						
NHA-Insured Market Residential Pools (Single Units)						
96-413-562	Alberta Motor Assoc.Insur.Comp	17,034,706.07	6.100	2005-06-01	8.19	22.61
NHA-Insured Market Residential Pools (Mixed)						
96-501-358	Equitable Trust Company (The)	2,340,797.85	6.800	2020-06-01	7.85	35.00
NHA-Insured Market Residential Pools (Multiple Units)						
96-601-471	Peoples Trust Company	20,102,066.16	5.550	2005-06-01	6.96	21.76
96-601-489	Peoples Trust Company	19,493,651.72	6.400	2010-06-01	7.86	26.69
NHA-Insured Market Residential Pools (NO PIP WITH INDEMNITY)						
97-002-083	M.R.S. Trust Company	9,995,962.60	6.700	2005-06-01	7.69	23.07
97-002-091	Bank of Montreal	42,685,512.98	6.500	2005-06-01	7.71	11.16
97-002-109	MFQ-Vie Corporation d'Assurance	12,219,463.32	6.250	2005-06-01	7.35	22.15
Social Housing Pools						
99-008-245	Toronto-Dominion Bank	90,992,288.17	6.250	2005-06-01	7.01	31.33

*PIP stands for Penalty Interest Payments
Source: CMHC

CMHC - MAC 2000



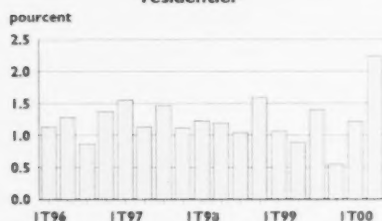
TENDANCES SCHL DU

MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Troisième trimestre 2000

Croissance du crédit hypothécaire résidentiel*



* Croissance nominale, valeur estimative pour 2T 2000
Sources: SCHL, Banque du Canada SCHL-CAM 2000

CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

LA PROGRESSION DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE SE POURSUIT

par Claude Lapointe, économiste principal

La progression du crédit hypothécaire s'est poursuivie au deuxième trimestre 2000, enregistrant une hausse de 2,2% par rapport au premier trimestre de l'année, grâce à une activité soutenue dans la plupart des régions du pays.

PARTS DE MARCHÉ DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE (EN POURCENTAGE)

	2T99	3T99	4T99	1T00	2T00e
Banques	65,8	66,3	66,4	69,2	70,3
Fiducies	5,6	5,4	5,2	2,8	1,8
Caisses pop. et coop. crédit	13,3	13,3	13,2	13,2	13,1
Cies d'assur.	4,7	4,5	4,4	4,4	4,3
Caisses de retra	1,9	1,9	2,0	2,1	2,0
Soc. prêts et fin	8,6	8,7	9,0	8,9	8,8

e: valeur estimative

Sources: Banque du Canada, SCHL

SCHL-CAM 2000

Le marché de la construction domiciliaire au Canada a ralenti au deuxième trimestre sous l'influence de la grève des conducteurs de bétonnières à Toronto. Cela n'a toutefois pas ralenti la progression du crédit hypothécaire au pays alors qu'il enregistrait une augmentation de 2,2% au deuxième trimestre pour atteindre 427 milliards de dollars. Malgré ce ralentissement momentané de la construction, le marché de l'habitation reste en excellente santé, soutenu aussi par le marché de la revente qui se porte bien dans la majorité des régions au Canada.

L'impact de la hausse des taux hypothécaires

Les taux hypothécaires ont continué leur jeu de yoyo au deuxième trimestre selon les inquiétudes inflationnistes des marchés financiers. Ainsi, les taux hypothécaires canadiens à 1 an et 5 ans ont atteint respectivement 8,30% et 8,75% à la mi-mai pour redescendre légèrement par la suite. Les taux restent encore relativement bas et c'est de bon augure pour le marché de l'habitation canadien.

Toutefois, les taux plus élevés ont ralenti les ardeurs de plusieurs propriétaires qui avaient planifié faire des paiements anticipés sur leur hypothèque.

Une hausse de quelques dixièmes de points suffit pour changer les calculs et ralentir les remboursements hypothécaires, ce qui fait grimper les soldes hypothécaires en circulation.

La part des banques à charte dépasse le cap des 70%

Alors que les compagnies d'assurance-vie et les fiducies perdent du terrain au niveau de leur part de marché du prêt hypothécaire, les banques continuent d'accroître la leur. Au deuxième trimestre de 1997, les banques détenaient 58,8% du marché. À la même période en 1999, elles détenaient 65,3% du marché, et elles ont dépassé au deuxième trimestre de 2000 le cap des 70%.

On constate que le marché semble glisser rapidement des doigts des fiducies qui n'avaient plus que 1,8% du marché du

Suite en page 8

DANS CE NUMÉRO:

Crédit hypothécaire ----- 1

Aperçu des marchés hypothécaires provinciaux ----- 2

TH LNH ----- 5

Aperçu à long terme du marché hypothécaire --- 6

Perspectives des taux hypothécaires ----- 8



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

MARCHÉS HYPOTHÉCAIRES PROVINCIAUX

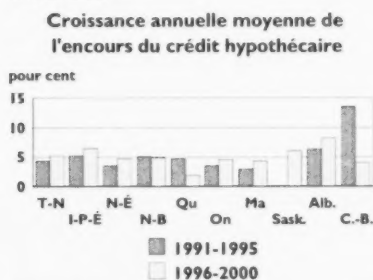
MARCHÉS HYPOTHÉCAIRES RÉSIDENTIELS PROVINCIAUX: DE BONNES NOUVELLES À L'HORIZON

Par Ali Manouchehri, économiste principal, Marchés financiers

En 2000-2001, l'Ontario et l'Alberta enregistreront la plus forte croissance du crédit hypothécaire au niveau provincial. Soutenu par les taux hypothécaires bas, et des hausses modérées de la construction résidentielle, des ventes de logements et de la hausse des prix, le crédit hypothécaire présente des perspectives intéressantes en 2000-2001.

De 5,5% durant la première moitié des années 90, le rythme de croissance annuelle du crédit hypothécaire dans l'ensemble des provinces est passé à 4,3% pendant la deuxième moitié de la décennie.

Ce ralentissement résultait de la baisse et du rythme modéré de la construction et des ventes résidentielles, ainsi que de l'affaiblissement de la hausse des prix en Colombie-Britannique et au Québec, des éléments qui ont été compensés, en partie, par l'amélioration des résultats enregistrés en Ontario et en Alberta.

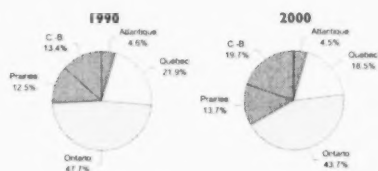


La Colombie-Britannique le deuxième plus gros marché après l'Ontario

Les niveaux de crédit hypothécaire résidentiel ont suivi les tendances respectives et divergentes des marchés de l'habitation dans chaque province.

Grâce au secteur florissant de l'habitation durant la première moitié des années 90, le niveau provincial de crédit hypothécaire en C.-B. a grimpé de 13,6% annuellement, en moyenne, entre 1990 et 1995, une hausse largement supérieure à celle des autres provinces. Par suite de cette expansion rapide, la C.-B. s'est classée au deuxième rang après l'Ontario et a dépassé le Québec quant à

Répartition régionale de l'encours du crédit hypothécaire



Sources: SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada
SCHL-CAM 2000

Encours du crédit hypothécaire et stock de logement par province, juin 2000

Province	Crédit hypothécaire (milliers \$)*	Stock de logement*
T-N	2 727	210 099
I-P-É	910	50 020
N-É	7 022	367 098
N-B	4 332	282 512
Qu	61 329	3 078 063
On	144 676	4 332 957
Ma	7 812	447 620
Sask.	5 770	405 152
Alb.	31 176	1 091 778
C.-B.	64 653	1 546 010
Total	330 406	11 811 309

Source: SCHL, Statistics Canada, Banque du Canada
* Estimation

Les chiffres présentés dans le présent article se fondent sur les données de prêteurs qui fournissent des renseignements sur la répartition des activités par province, notamment, des banques à charte, des sociétés de fiducie et de prêts hypothécaires indépendantes, ainsi que des caisses populaires. Au milieu de 2000, l'encours du crédit hypothécaire dans ces établissements a atteint 331,4 milliards de dollars. Ce chiffre représente environ 77,6% de l'encours global de 381,3 milliards de dollars, enregistré dans l'ensemble des établissements financiers.

Ces données font abstraction des activités des compagnies d'assurance, des caisses de retraite, des firmes de courtage, des fonds distincts et des fonds de placement, ainsi que des sociétés financières pour lesquels aucune donnée n'est disponible en ce qui a trait à la répartition provinciale des prêts octroyés.

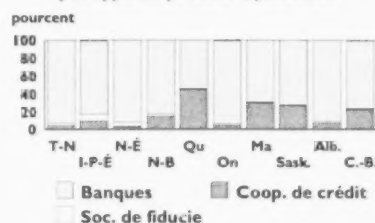
l'importance du marché hypothécaire, même si son parc de logements est d'environ la moitié inférieur à celui du Québec. Depuis 1996, toutefois, la croissance annuelle du crédit hypothécaire dans la province se situe à 4,1%, en raison de l'affaiblissement de la construction et des ventes de logements.

Les banques ont la part de marché la plus élevée

Près de 90 % des prêts hypothécaires résidentiels sont consentis par des banques à charte et des coopératives de crédit, ainsi que par des sociétés de prêts hypothécaires et de fiducie. Toutefois, la répartition du marché selon le type d'établissement varie, en fonction de la nature et de la structure des secteurs résidentiels et financiers, dans chaque province.

Au Québec, les caisses populaires détiennent plus de 44,7% de l'encours du crédit hypothécaire. À l'inverse, en Nouvelle-Écosse, la part du marché accaparée par les coopératives de crédit est de seulement 3,5 %.

Parts de marché du crédit hypothécaire par type de prêteur*, juin 2000



Sources: SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada
* Autres types de prêteurs exclus CMHC-MAC 2000

Suite en page 3

MARCHÉS HYPOTHÉCAIRES PROVINCIAUX

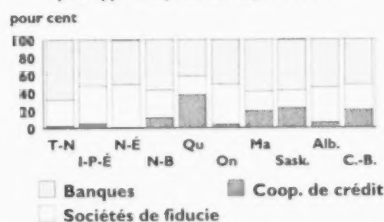
Suite de la page 2

Quant aux sociétés de prêts hypothécaires et de fiducie, leur part du marché varie entre 0,7 % au Québec à 7,3 % à l'Île-du-Prince-Édouard.

Dans chaque province, ce sont les banques à charte qui accaparent la plus grande part du marché. Au Québec, elles détiennent 49,7% de l'encours des prêts résidentiels, tandis qu'en Ontario, à Terre-Neuve et en Nouvelle-Écosse, ce chiffre est près de 93%.

La répartition du marché a aussi évolué au fil des ans, en raison de l'évolution du secteur financier. Au début des années 90, les sociétés de fiducie indépendantes détenaient plus du tiers des prêts à l'habitation consentis dans les Maritimes, en Ontario et en Alberta, alors que dix ans plus tard, leurs activités représentaient moins de 8% de l'encours du crédit hypothécaire résidentiel.

Parts de marché du crédit hypothécaire par type de prêteur*, juin 1990



Sources: SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada
* Autres types de prêteurs exclus CMHC-MAC 2000

Perspectives du marché hypothécaire régional pour la période 2000-2001

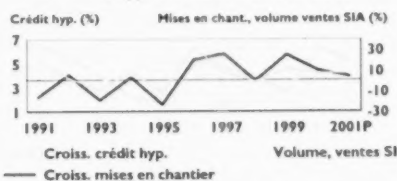
L'Ontario mène le bal

L'économie prospère de l'Ontario a favorisé l'essor de la construction résidentielle, la hausse des prêts à l'habitation et la croissance du crédit hypothécaire, depuis 1996 et cela se poursuivra.

On prévoit que les mises en chantier, les ventes et les prix sur le marché de l'habitation ontarien augmenteront durant la période 2000-2001, grâce au niveau élevé des exportations et à la forte demande des consommateurs. Par conséquent, le crédit hypothécaire devrait progresser de 6,3% cette année et de 5% en 2001.

Comme l'Ontario détient environ 43,7% de l'encours des prêts hypothécaires et 36,7% du parc de logements, toute amélioration enregistrée sur les marchés résidentiels et hypothécaires dans cette province se répercutera sur le marché national.

L'Ontario affichera la plus forte hausse de l'encours hypothécaire en 2000-2001

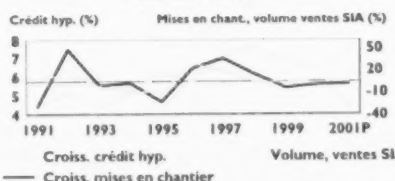


Sources: SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada
SCHL-CAM 2000

Vigueur persistante de l'activité sur le marché hypothécaire régional des Prairies

L'économie florissante de l'Alberta a propulsé l'activité sur les marchés résidentiels et hypothécaires au niveau provincial et dans l'ensemble des Prairies, au cours des dernières années. Toutefois, on prévoit un certain ralentissement du taux de croissance du secteur de l'habitation et, par conséquent, du marché hypothécaire cette année et l'an prochain. Sur le plan régional, l'Alberta connaîtra la plus forte croissance du crédit hypothécaire. La Saskatchewan et le Manitoba, en revanche, continueront d'enregistrer un rythme de croissance inférieure.

Le crédit hypothécaire progresse dans les Prairies



Sources: SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada
SCHL-CAM 2000

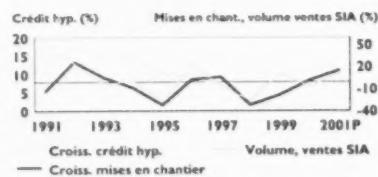
Dans la région des Prairies, on prévoit que le crédit hypothécaire progressera de 6% cette année et de 4% en 2001.

Malgré la forte activité observée sur les marchés résidentiels au cours des dernières années, la part du crédit hypothécaire (environ 13,5%) que détient la région des Prairies demeurera inférieure à la proportion du parc national de logements qu'elle représente (16,2%). Cette situation reflète le niveau inférieur d'endettement des propriétaires-occupants dans les Prairies.

Amélioration du marché hypothécaire en Colombie-Britannique

Durant la première moitié des années 90, le marché hypothécaire de la C.-B. a connu un essor remarquable et l'encours du crédit hypothécaire à l'habitation a grimpé au rythme annuel de 13,6%, ce qui constituait la plus forte hausse dans l'ensemble des provinces. Toutefois, le rythme de la construction et des ventes a ralenti parallèlement à l'activité économique, et la croissance annuelle du crédit hypothécaire est passée à 4,1% à compter de 1996.

Reprise lente en C.-B. en 2000-01



Sources: SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada
SCHL-CAM 2000

En raison du ralentissement persistant de l'activité, la croissance du crédit hypothécaire sera probablement inférieure à 2% cette année tout comme l'an prochain. L'affaiblissement des marchés résidentiels et hypothécaires en C.-B. aura d'importantes répercussions sur le marché hypothécaire national, car la province représente actuellement près de 20% de l'encours national du crédit hypothécaire.

Suite en page 8

INDICATEURS DE L'ACTIVITÉ DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

ENCOURS DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE (MILLIONS \$)*

	1997	1998	1999	2T99	3T99	4T99	1T00	2T00e
TOTAL	370 353	388 924	407 143	404 642	410 321	412 566	417 598	426 993
var. en %	5,4	5,0	4,7	0,9	1,4	0,5	1,2	2,2
Banques	222 106	247 847	268 458	266 305	272 000	273 931	288 836	299 998
Fiducies	33 679	24 442	22 366	22 540	22 076	21 510	11 489	7 485
Caisses pop. et coop. crédit	51 687	53 146	54 177	54 002	54 369	54 660	55 314	55 832
Cies d'assur.-vie	22 071	20 797	18 812	19 098	18 489	18 088	18 401	18 557
Caisses de retraite	7 997	7 857	7 995	7 798	7 979	8 400	8 637	8 632
Soc. fin. et prêts	31 161	33 343	35 499	34 859	35 820	37 085	37 339	37 407

* Données désaisonnalisées

Sources: Banque du Canada, SCHL

e: valeur estimative

SCHL-CAM 2000

Croissance trimestrielle du crédit hypothécaire résidentiel



Sources: SCHL, Banque du Canada SCHL-CAM 2000

PRÊTS HYPOTHÉCAIRES APPRUVÉS*

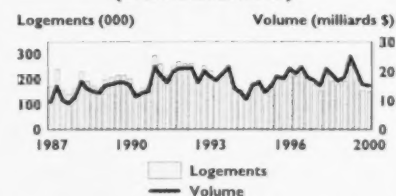
		1998	1999	2T99	3T99	4T99	1T00
TOTAL	Millions \$	71 714	78 745	25 121	20 179	15 556	15 151
	Logements	755 263	814 583	260 283	201 450	159 362	153 590
Répartition selon la catégorie de prêteurs							
Banques	Millions \$	55 126	60 574	19 487	15 553	12 028	11 316
	Logements	549 716	599 482	195 145	147 891	117 652	109 160
Fiducies	Millions \$	5 881	4 725	1 525	1 216	824	916
	Logements	66 785	52 470	16 718	13 080	9 116	9 158
Cies d'assur.-vie	Millions \$	1 510	1 049	331	198	152	287
	Logements	27 605	19 579	5 175	4 877	3 079	3 940
Autres	Millions \$	9 197	12 398	3 778	3 212	2 551	2 632
	Logements	111 157	143 052	43 245	35 602	29 515	31 332

(*) Données non-désaisonnalisées

Sources: Banque du Canada, SCHL

SCHL-CAM 2000

Prêts hypothécaires (LNH et ordinaires)



Sources: SCHL

SCHL-CAM 2000

TAUX HYPOTHÉCAIRES (%)*

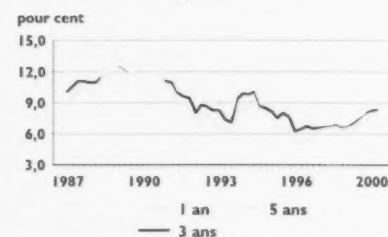
	1997	1998	1999	1T99	2T99	3T99	4T99	1T00	2T00
1 an	5,54	6,50	6,80	6,42	6,45	6,97	7,35	7,63	8,03
3 ans	6,56	6,77	7,37	6,77	7,07	7,60	8,05	8,25	8,33
5 ans	7,07	6,93	7,56	6,92	7,32	7,75	8,25	8,48	8,52

* Moyenne de la période

Sources: Banque du Canada, SCHL

SCHL-CAM 2000

Taux hypothécaires



Sources: SCHL, Banque du Canada

SCHL-CAM 2000

NOTE

Si vous désirez offrir des suggestions, proposer des sujets pour les prochains numéros ou obtenir des renseignements complémentaires, veuillez communiquer avec Ali Manouchehri, économiste principal, Marchés financiers, Centre d'analyse de marché, SCHL, 700, chemin Montréal, Ottawa, Ontario, K1A 0P7, Tél. : (613) 748-2506. Internet: amanouch@cmhc-schl.gc.ca. Pour obtenir des renseignements au sujet des titres hypothécaires, communiquez avec Colin Mills, Directeur général intérimaire, Centre des titres hypothécaires de la SCHL à Toronto au (416) 218-3305.

Tendances du marché hypothécaire est une publication trimestrielle. Pour passer votre commande, appelez au 1-800-668-2642; hors du Canada, appelez au 1-613-748-2003. Pour recevoir votre publication via l'Internet, rendez-vous à l'adresse www.cmhc-schl.gc.ca/InfoMarche/Magasin. Abonnement annuel (4 numéros) : 85 \$ + TPS - No de commande : MMTSE. This publication is also available in English under the title *CMHC Mortgage Market Trends - MMTSE*.

© Société canadienne d'hypothèques et de logement 2000
ISSN 1188-4223 Imprimé au Canada

TENDANCES DU MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE SECONDAIRE

TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

HAUSSE DES ÉMISSIONS DE TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

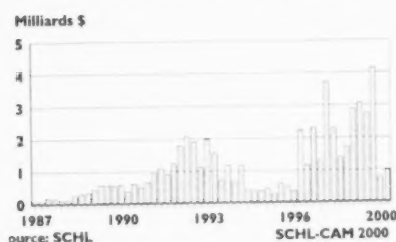
par Ali Manouchehri, économiste principal, Marchés financiers

Divers facteurs ont limité la croissance du marché des titres hypothécaires LNH à 967 millions de dollars au deuxième trimestre de 2000, une hausse de 28% par rapport au trimestre précédent.

Les blocs de créances pour maisons individuelles avec indemnités ont connu les meilleurs résultats

Le bloc de catégorie 970, constitué de créances pour maisons individuelles avec indemnités, est demeuré populaire. En effet, les nouvelles émissions dans cette catégorie ont grimpé de 84,5% par rapport au trimestre précédent pour atteindre 566 millions de dollars. Ce chiffre représentait 58% de la valeur globale des nouveaux titres émis entre avril et juin 2000. Les émissions de titres fondés sur des blocs de créances de logements collectifs et de logements sociaux ont aussi progressé par rapport au premier trimestre.

Émissions trimestrielles de TH LNH



Les banques à charte se classent au premier rang parmi les émetteurs

Les banques à charte ont été à l'origine de 80,5% des nouvelles émissions de titres hypothécaires LNH. Venaient ensuite les sociétés de fiducie et les compagnies d'assurance-vie avec 12,4% et 7,1% respectivement.

Titres hypothécaires LNH en circulation

En raison des émissions modestes de titres hypothécaires LNH, la valeur des titres en circulation est demeurée près de 27,7 milliards de dollars au deuxième trimestre de 2000, ce qui représentait

6,5% de l'encours global du crédit hypothécaire résidentiel au Canada.

Les écarts ont peu changé

Au deuxième trimestre de 2000, les écarts de rendement entre les titres hypothécaires LNH et les obligations du gouvernement du Canada ont varié de 1 à 2 points de base et ce, pour toutes les catégories de blocs. Les écarts moyens étaient d'environ 30 points de base dans le cas des titres hypothécaires sur créances non remboursables par anticipation et de 42 points de base pour les titres sur créances remboursables par anticipation.

Les facteurs économiques qui soutiennent les titres hypothécaires LNH sont favorables

Un certain nombre de facteurs influent sur la demande et l'offre de titres hypothécaires LNH, notamment la demande de prêts hypothécaires, la rentabilité du crédit hypothécaire, le rendement des titres hypothécaires par rapport à celui des autres valeurs, le niveau de liquidité dont disposent les prêteurs pour financer les prêts hypothécaires et l'étendue de l'utilisation des titres hypothécaires LNH par le passé.

L'expansion de la demande sur le marché hypothécaire primaire favorise la croissance des émissions de titres hypothécaires LNH. De même, l'accroissement du ratio de marge bénéficiaire du crédit hypothécaire alimente l'offre de titres hypothécaires LNH. La richesse croissante des investisseurs et la gestion de portefeuille sont d'autres facteurs qui étayent l'accroissement de la demande d'émissions de titres hypothécaires LNH. En revanche, les prêteurs sont moins susceptibles d'utiliser ce mode de financement pour leurs prêts

Points saillants -

2ème trimestre 2000

Nouvelles émissions

- ✓ 26 blocs de créances d'une valeur de 966,9 millions \$
- ✓ 13 blocs de créances pour maisons individuelles totalisant 593,5 millions \$
- ✓ blocs de créances de logements collectifs quintuplent à 83,1 millions \$

Écarts TH-obligations

- ✓ en hausse d'environ 1-2 points de base par rapport à 2000 (durée de 5 ans)

Titres en circulation

- ✓ valeur globale de 27,7 milliards \$

hypothécaires s'ils disposent d'actifs très liquides, provenant notamment de l'encaisse et des dépôts. La répartition du marché du crédit hypothécaire selon la catégorie d'établissement prêteur influe aussi dans une certaine mesure sur la décision des prêteurs de titraliser des blocs de créances LNH.

À moyen terme, les perspectives demeurent encourageantes pour les titres hypothécaires LNH compte tenu des facteurs économiques expliqués ci-dessus et le lancement de nouveaux produits. ■

Suite en page 7

APERÇU À LONG TERME DU MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE

DÉTERMINANTS ET PRÉVISIONS À LONG TERME DE LA DEMANDE DE PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

Par Philippe LeGoff et Louis Trottier, économistes

D'après une récente étude, les principaux facteurs affectant la demande d'hypothèques résidentielles sont la croissance démographique, les variations du revenu réel des ménages, les taux hypothécaires et le prix des logements. L'étude prédit que la valeur moyenne réelle des prêts hypothécaires doublera au cours des 25 prochaines années, pour atteindre 140 000\$ en 2026.

Les principaux facteurs de la demande de prêts hypothécaires

Le dynamisme du marché hypothécaire dépend de celui de l'activité immobilière. Les facteurs soutenant la demande de prêts sont la croissance de la population, l'évolution des revenus réels des ménages, les taux hypothécaires et les prix des logements. La valeur de l'encours du crédit hypothécaire est donc fortement corrélée avec celles des transactions immobilières.

Résultats de l'étude

L'étude réalisée par Fortin et Leclerc* à partir de séries chronologiques (1969 à 1998) estime deux relations qui distinguent le nombre de nouveaux prêts hypothécaires et la valeur des nouveaux prêts hypothécaires. Voici les principaux résultats pour les facteurs ayant un impact significatif.

Le revenu des ménages mène la valeur des prêts approuvés

La valeur des nouveaux prêts, dépend grandement de la progression du prix des logements qui eux sont principalement le reflet du revenu réel des ménages.

✓ Une hausse de 1 % du prix réel des logements provoquerait une augmentation de 0,81 % de la valeur moyenne des prêts hypothécaires.

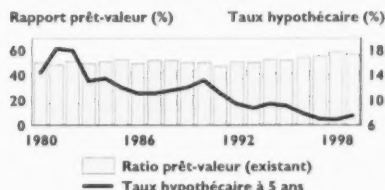
✓ Une hausse de 1 % du revenu réel des ménages fait augmenter le prix du logement de 0,84 %.

✓ L'impact d'une hausse de 1 % du revenu réel sur la valeur moyenne des prêts hypothécaires serait de 0,68 %.

Sur le marché immobilier les ménages cherchent en général à maximiser leur niveau d'endettement en fonction de leur contrainte de revenu.

Enfin, la théorie économique enseigne que lorsque le coût du crédit augmente, les ménages empruntent moins. Les chercheurs soulignent que c'est via l'effet négatif du taux hypothécaire sur la valeur des logements que la détérioration des conditions de crédit vient réduire la valeur des nouveaux prêts. Ils estiment ainsi qu'une hausse de 1 % du taux hypothécaire à 5 ans réduit le prix réel de revente de 1,19 % et la valeur réelle des prêts de

Rapport prêt-valeur et taux hypothécaire à 5 ans



SCHL-CAM 2000

0,97 %.

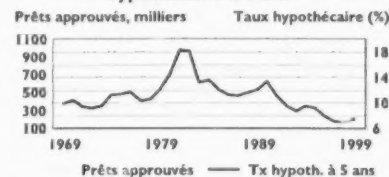
Cet impact négatif d'une hausse des taux hypothécaires est très visible sur les prix des logements, alors que la contrainte de revenu des acheteurs est plus forte. Les propriétés plus modestes ont généralement la faveur des acheteurs quand les conditions de crédit sont moins favorables.

Les taux hypothécaires affectent le nombre de nouveaux prêts

L'analyse confirme aussi que le nombre de nouveaux prêts réagit fortement à une hausse du taux hypothécaire nominal. Une hausse de 1 point de pourcentage du taux nominal d'intérêt réduit de 15 % le nombre de nouveaux prêts.

Si la sensibilité du nombre de prêt au taux d'intérêt nominal ne laisse aucun doute, l'amplitude de l'impact semble très élevée et ne pas refléter la réalité du marché. D'abord, l'hypothèse que toutes choses étant égales par ailleurs, essentielle à la conduite des modèles statistiques utilisant des données historiques rendent mal l'effet net d'une conjoncture particulière. Par exemple, la période de janvier 1999 à juin 2000, marquée par une hausse des taux d'intérêt a également été ponctuée d'une hausse du revenu disponible des ménages provenant d'une amélioration des

Prêts hypothécaires approuvés et taux hypothécaire à 5 ans



SCHL-CAM 2000

conditions sur le marché du travail et d'un relâchement du fardeau fiscal.

On peut aussi l'expliquer par le fait qu'une hausse de 1 point de pourcentage des taux hypothécaires entraîne une hausse des mensualités qui est en pourcentage assez élevée. Par exemple, une hausse des taux hypothécaires de 7 % à 8 % d'une hypothèque de 100 000 \$ amortie sur 25 ans provoque une hausse des mensualités de 9,2 % ou 65 \$.

L'autre variable prépondérante pour le nombre de prêts hypothécaires est le taux de croissance de la population âgée de 25 à 34 ans, dont l'impact a été estimé

Suite en page 7

APERÇU À LONG TERME DU MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE

Suite de la page 6

à 4,8 %, lorsque la population de ce groupe d'âge augmente de 1 %.

Cette variable aura de plus en plus d'impact sur la demande de prêts hypothécaires, car c'est bien connu la population canadienne vieillit et sa croissance ralentit. Ceci entraînera une baisse des besoins en nouveaux logements et un effet modérateur sur le nombre de mises en chantier. L'impact du vieillissement sur la demande de logements est cependant plus complexe et dépendra de l'évolution aujourd'hui incertaine du profil de consommation des ménages avec l'âge.

Prévisions à long terme de la valeur et des nouveaux prêts hypothécaires

Les prévisions à long terme pour le le nombre et la valeur des nouveaux prêts s'appuient sur les différents scénarios démographiques de Statistique Canada et sur deux hypothèses de croissance annuelle du revenu réel, soit 1,0 % et 1,65 %. Les trois hypothèses de croissance démographiques et les deux hypothèses de croissance du revenu donnent lieu à 6 scénarios.

La valeur réelle des prêts approuvés doublera

Les prévisions associées à la croissance plus forte du revenu indiquent que la valeur réelle moyenne des nouveaux prêts hypothécaires doublera au cours des 25 prochaines années. Ces prévisions sont peu sensibles aux hypothèses démographiques puisque les valeurs prédites pour 2026 varient entre

136 000 \$ et 141 800 \$ par rapport à 68 343 \$ en 1999.

Les prévisions associées à la croissance plus faible du revenu, laissent entrevoir une progression beaucoup moins prononcée de la valeur moyenne des nouveaux prêts. Celle-ci oscillerait entre 92 400 \$ et 96 400 en 2026. Pour l'ensemble de la période de prévision le taux hypothécaire à été fixé à 7,5 %.

La démographie: un facteur important pour le nombre de prêts approuvés

Le nombre de nouveaux prêts est sensible à la croissance de la population de 25 à 34 ans, mais ne réagit pas au revenu réel. Les six scénarios de référence donnent donc seulement trois sentier de prévision du nombre de nouveaux prêts. Les scénarios laissent entrevoir une réduction initialement rapide du nombre de prêts. La reprise de la croissance démographique des jeunes ménages à partir de 2004 permettra d'infléchir cette baisse tendancielle. À l'horizon 2010, le modèle indique que le nombre de nouveaux prêts se situera entre 500 000 et 600 000, soit un niveau

très sensible à court terme aux fluctuations des taux d'intérêt. ■

* Fortin et Leclerc, Perspectives à long terme de la demande de prêts hypothécaires au Canada, SCHL, 2000.

Ce rapport sera disponible au Centre canadien de documentation sur l'habitation d'ici la fin de l'année.

ACCALMIE SUR LE MARCHÉ DES TH LNH

DESCRIPTION DES BLOCS DE TH LNH

Suite de la page 5

964 - Comprend exclusivement des hypothèques de propriétaires occupants, tout paiement de pénalité d'intérêt (PPI) dû à un remboursement hâtif est envoyé à l'investisseur.

967 - Comprend exclusivement des hypothèques de propriétaires occupants, tout paiement de pénalité d'intérêt (PPI) dû à un remboursement hâtif est retenu par l'émetteur.

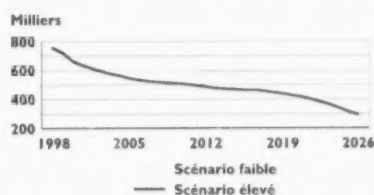
970 - Comprend exclusivement des hypothèques de propriétaires occupants. L'investisseur reçoit une compensation lorsque les remboursements hâtifs dépassent les provisions originales relatives aux remboursements.

966 - Composé uniquement d'hypothèques de logements collectifs locatifs, aucun remboursement hâtif n'est permis.

990 - Comprend seulement des hypothèques relatives à des logements sociaux, sans possibilité de remboursement hâtif.

965 - Blocs mixtes qui comprennent des hypothèques remboursables par anticipation ou non.

Nombre de nouveaux prêts approuvés



Source: SCHL

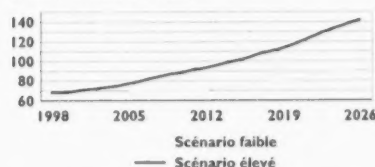
SCHL-CAM 2000

comparable à celui observé au début des années 1980.

La baisse s'accélérera de nouveau à compter de 2020 à la faveur de la diminution de la population jeune à partir de cette date. Il n'y aurait donc plus que 300 000 nouveaux prêts environ en 2026 selon le scénario de croissance démographique le plus conservateur. Comme Fortin et Leclerc le mentionne avec justesse, ce nombre est toutefois

Moyenne des prêts hypothécaires approuvés

Milliers de dollars de 1986



Source: SCHL

SCHL-CAM 2000

CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

Suite de la page 1

crédit hypothécaire au deuxième trimestre de 2000 (10,4% au 2^e trimestre 1998). Cette perte de terrain rapide s'explique en fait par les importantes acquisitions de fiducies qu'ont réalisées les banques canadiennes ces dernières années.

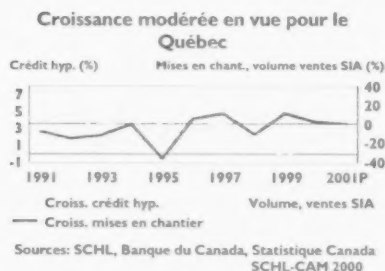
De leur côté, les compagnies d'assurance-vie vivent la même situation mais leur part de marché diminue plus lentement. Elles avaient 6,1% du marché du crédit hypothécaire lors du deuxième trimestre de 1997, alors que leur part n'était plus que de 4,3% durant la même période cette année. La même tendance se dessine dans les caisses populaires et les coopératives de crédit, mais de manière moins importante encore, leur part passant de 14,2% (2^e trim. de 1997) à 13,1% (2^e trim. de 2000). Les sociétés de prêts et les caisses de retraite ont sensiblement gardé la même part du marché lors des trois dernières années. ■

MARCHÉS HYPOTHÉCAIRES PROVINCIAUX

Suite de la page 3

Au Québec, la hausse des mises en chantier et des ventes stimulera le marché hypothécaire

Depuis le milieu des années 1990, le marché hypothécaire québécois a progressé à un rythme inférieur à la moyenne nationale, reflétant la tendance du marché résidentiel.



Le marché hypothécaire du Québec se raffermira durant la période 2000-2001, et l'encours des prêts hypothécaires augmentera de 2,0% cette année et de 3,0 % l'an prochain. ■

PERSPECTIVES DES TAUX HYPOTHÉCAIRES

BAISSE ATTENDUE DES TAUX HYPOTHÉCAIRES L'AN PROCHAIN

Par Ali Manouchehri, économiste principal, Marchés financiers

Les taux hypothécaires ont grimpé depuis le début de 1999. Cependant, les signes avant-coureurs d'un ralentissement économique au Canada et aux États-Unis laissent entrevoir des taux plus faibles l'an prochain.

Les taux hypothécaires demeureront susceptibles de connaître des pressions haussières, avec la forte croissance économique au Canada et à l'étranger et les taux d'intérêt en hausse en Europe et aux États-Unis. Les taux hypothécaires diminueront lorsqu'apparaîtront des signes évidents de ralentissement de la croissance économique, d'affaiblissement du marché du travail, de réduction des dépenses de consommation et de fléchissement des hausses de prix aux États-Unis et au Canada.

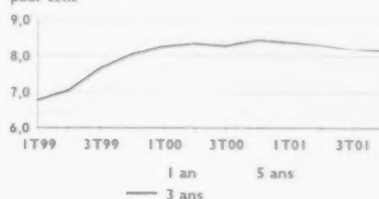
Malgré la vigueur soutenue du prix du pétrole, les augmentations modérées des

prix à la consommation et des prix des produits industriels nous permettront de conserver des taux d'intérêt et des taux hypothécaires faibles durant les années 2000-2001. Les titres obligataires de moyen à long terme pourraient plafonner aux États-Unis et au Canada au cours des prochains mois si les rendements obligataires à long terme continuent de se maintenir sous les taux d'intérêt à court terme, résultat de l'atténuation de l'anticipation de l'inflation et de l'accroissement de l'excédent budgétaire.

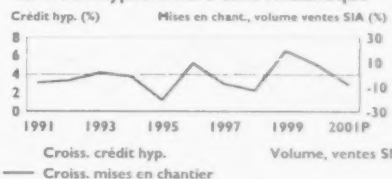
En ce qui a trait aux taux hypothécaires, les perspectives demeurent positives. Les taux des prêts à un an, trois ans et cinq ans devraient varier respectivement de 7,50 à 8,25%, de 7,75 à 8,50% et de 8,00 à 8,75%. Des rabais de 0,25 à 1,25 point continueront de constituer un important instrument de concurrence au cours de la période visée par ces prévisions.

Les prévisions comportent des risques. Les taux hypothécaires pourraient atteindre des niveaux plus élevés que ceux prévus dans notre scénario de base, si les taux américains montaient ou si le dollar canadien subissait de fortes pressions à la baisse. Par contre, un affaiblissement du marché du travail et des dépenses de consommation aux États-Unis et au Canada pourrait provoquer une baisse des taux hypothécaires plus tôt que prévu. ■

Les taux hypothécaires près d'un sommet pour cent



L'activité immobilière limite la croissance du crédit hypothécaire dans l'Atlantique



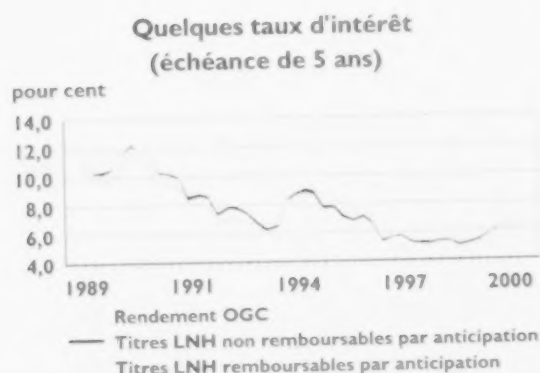
L'affaiblissement des marchés résidentiels en Nouvelle-Écosse et au Nouveau-Brunswick, durant la période 2000-2001, limitera la croissance du crédit hypothécaire qui sera inférieure à 2% cette année ainsi que l'an prochain. ■

STATISTIQUES TH
TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH
(Moyenne de la période sauf avis contraire)

		1998	1999	2T99	3T99	4T99	1T00	2T00
TITRES HYPOTHÉCAIRES EN CIRCULATION (À la fin de période)								
TOTAL	millions \$	19 101	27 691	22 016	24 598	27 691	27 709	27 610
	nbre titres	1 152	1 072	1 115	1 098	1 072	1 052	1 043
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (avec PPI*)	millions \$	1 962	2 208	2 310	2 279	2 208	2 171	2 097
	nbre titres	434	323	372	353	323	301	285
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI)	millions \$	1 398	1 169	1 252	1 199	1 169	1 142	1 071
	nbre titres	213	201	215	207	201	199	193
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI, avec rémunération)	millions \$	10 029	17 721	12 882	14 531	17 721	17 701	17 621
	nbre titres	143	188	162	175	188	193	204
Titres fondés sur des prêts pour logements collectifs	millions \$	1 414	1 579	1 530	1 552	1 579	1 565	1 563
	nbre titres	97	109	103	104	109	111	115
Titres fondés sur des prêts pour logements sociaux	millions \$	3 425	3 693	3 699	3 777	3 693	3 782	3 902
	nbre titres	190	150	173	161	150	146	141
Titres fondés sur des prêts pour logements mixtes	millions \$	872	1 321	1 142	1 260	1 321	1 348	1 356
	nbre titres	75	101	90	96	101	102	105
EMISSIONS (Total de la période)								
TOTAL	millions \$	9 076	12 054	3 071	2 760	4 144	755	967
	nbre titres	212	165	46	49	39	26	26
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (avec PPI)	millions \$	386	1 172	438	105	63	39	28
	nbre titres	32	24	5	7	5	4	2
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI)	millions \$	313	142	39	40	28	16	9
	nbre titres	27	19	6	4	5	4	0
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI, avec rémunération)	millions \$	6 664	9 473	1 728	2 149	3 687	381	566
	nbre titres	83	45	8	13	13	5	11
Titres fondés sur des prêts pour logements collectifs	millions \$	158	385	184	84	86	15	63
	nbre titres	18	22	8	4	7	4	6
Titres fondés sur des prêts pour logements sociaux	millions \$	1 015	1 188	544	254	207	262	278
	nbre titres	23	24	9	5	4	6	4
Titres fondés sur des prêts pour logements mixtes	millions \$	539	493	138	127	74	42	21
	nbre titres	29	31	10	7	5	3	3
RENDEMENT DES TITRES HYPOTHÉCAIRES VENANT À ÉCHÉANCE DANS 5 ANS, EN %								
Titres, prêts remboursables par anticipation (avec PPI)		5,43	5,86	5,61	5,97	6,47	6,62	6,49
Titres, prêts remboursables par anticipation (sans PPI)		5,49	5,92	5,66	6,03	6,52	6,67	6,54
Titres, prêts non remboursables par anticipation		5,34	5,76	5,50	5,91	6,42	6,56	6,42
Titres - logements collectifs		5,39	5,81	5,55	5,94	6,47	6,60	6,48
Taux hypothécaires		6,93	7,54	7,32	7,75	8,25	8,48	8,52
Obligations du Gouvernement du Canada		5,13	5,47	5,22	5,57	6,10	6,27	6,13
ÉCART ENTRE LE RENDEMENT DES TITRES ET LES OBLIGATIONS DU GOUVERNEMENT DU CANADA, EN %								
Titres, prêts remboursables par anticipation (avec PPI)		0,30	0,40	0,38	0,40	0,37	0,35	0,36
Titres, prêts remboursables par anticipation (sans PPI)		0,35	0,45	0,44	0,46	0,43	0,40	0,42
Titres, prêts non remboursables par anticipation		0,21	0,30	0,27	0,34	0,33	0,29	0,30
Titres - logements collectifs		0,26	0,35	0,33	0,37	0,37	0,34	0,35
Taux hypothécaires		1,80	2,09	2,09	2,18	2,15	2,22	2,39

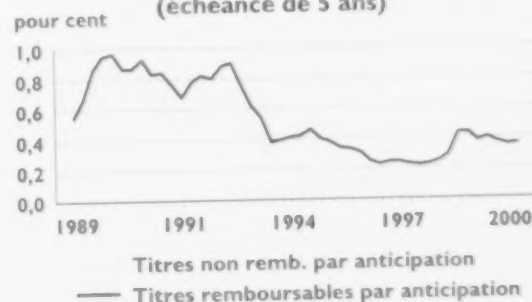
* PPI: Paiement de la pénalité d'intérêt
Sources: SCHL, Banque du Canada

SCHL-CAM 2000



Sources: SCHL, Banque du Canada, Nesbitt Burns
SCHL-CAM 2000

Écart entre le rendement des titres et des obligations du Gouvernement du Canada (échéance de 5 ans)



Sources: SCHL, Banque du Canada, Nesbitt Burns
SCHL-CAM 2000

ÉMISSIONS DES TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

ÉMISSIONS DE AVRIL À JUIN 2000

NO. DU BLOC	ÉMETTEUR	VALEUR (\$)	TAUX DU COUPON (%)	DATE D'ÉCHÉANCE	MOYENNE PONDÉRÉE INTERÊT (%) R. D'AMORT.	(ANNÉES)
Mois d'émission: avril 2000						
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (logements individuels)						
96-413-521	Alberta Motor Assoc. Insur. Comp	10 888 528,89	6,300	2005-04-01	8,33	23,21
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (mixtes)						
96-501-333	Equitable Trust Company (The)	8 892 467,61	6,150	2005-04-01	7,41	19,99
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (logements collectifs)						
96-601-430	Peoples Trust Company	23 319 094,04	6,250	2010-04-01	7,25	24,14
96-601-448	Peoples Trust Company	2 368 740,00	6,450	2020-04-01	7,75	25,00
96-601-455	Equitable Trust Company (The)	2 856 358,58	5,750	2001-05-01	6,87	19,33
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (Sans PPI, avec rémunération)						
97-001-952	Bank of Montreal	317 595 397,39	6,250	2005-04-01	7,42	22,48
97-002-18	National Bank of Canada	97 551 474,56	5,750	2005-01-01	7,29	21,84
97-002-26	MFQ-Vie Corporation d'Assurance	7 800 925,67	5,950	2005-04-01	7,15	22,58
97-002-34	MFQ-Vie Corporation d'Assurance	4 951 877,26	5,250	2004-01-01	6,40	19,98
Blocs de créances de logements sociaux						
99-008-211	Toronto-Dominion Bank	102 240 092,67	6,125	2005-04-01	6,72	28,49
Mois d'émission: mai 2000						
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (mixtes)						
96-501-341	Equitable Trust Company (The)	9 532 811,24	6,600	2010-05-01	7,38	20,50
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (logements collectifs)						
96-601-463	Peoples Trust Company	15 000 739,88	6,400	2010-05-01	7,21	24,01
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (Sans PPI, avec rémunération)						
97-002-042	M.R.S. Trust Company	6 343 525,94	6,250	2005-05-01	7,70	22,99
97-002-059	Bank of Montreal	50 960 423,85	6,750	2005-05-01	7,71	22,44
97-002-067	MFQ-Vie Corporation d'Assurance	9 820 434,53	5,100	2004-11-01	6,23	21,64
97-002-075	MFQ-Vie Corporation d'Assurance	5 648 765,84	6,500	2005-05-01	7,42	22,09
Blocs de créances de logements sociaux						
99-008-229	Bank of Nova Scotia	2 226 480,00	5,850	2005-05-01	6,52	35,00
99-008-237	Toronto-Dominion Bank	74 077 537,82	5,750	2005-05-01	6,41	27,97
Mois d'émission: juin 2000						
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (logements individuels)						
96-413-562	Alberta Motor Assoc. Insur. Comp	17 034 706,07	6,100	2005-06-01	8,19	22,61
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (mixtes)						
96-501-358	Equitable Trust Company (The)	2 340 797,85	6,800	2020-06-01	7,85	35,00
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (logements collectifs)						
96-601-471	Peoples Trust Company	20 102 066,16	5,550	2005-06-01	6,96	21,76
96-601-489	Peoples Trust Company	19 493 651,72	6,400	2010-06-01	7,86	26,69
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (Sans PPI, avec rémunération)						
97-002-083	M.R.S. Trust Company	9 995 962,60	6,700	2005-06-01	7,69	23,07
97-002-091	Bank of Montreal	42 685 512,98	6,500	2005-06-01	7,71	11,16
97-002-109	MFQ-Vie Corporation d'Assurance	12 219 463,32	6,250	2005-06-01	7,35	22,15
Blocs de créances de logements sociaux						
99-008-245	Toronto-Dominion Bank	90 992 288,17	6,250	2005-06-01	7,01	31,33

*PPI: Paiement de la pénalité d'intérêt

Source: SCHL

SCHL-CAM 2000



CMHC MORTGAGE MARKET TRENDS

Canada Mortgage and Housing Corporation

Fourth Quarter, 2000

MORTGAGE LENDING

MORTGAGE CREDIT EDGES UP THANKS TO MORE ACTIVE HOUSING MARKETS

by Ali Manouchehri, Senior Economist - Capital Markets

Rising income and housing starts, and a fall in mortgage rates early in the third quarter of 2000, helped residential mortgage credit grow 0.8 per cent over the previous quarter. Residential mortgage debt reached \$429.8 billion by the autumn, accounting for 70 per cent of household debt.

Lower mortgage rates, a rebound in the labour market, rising incomes, and continued economic growth helped the housing market remain vibrant in the third quarter. Broadly based active housing markets in late summer and early fall led residential mortgage credit outstanding to grow by 0.8 per cent during the quarter. This raised the residential mortgage debt to a level that was 4.7 per cent higher than at the same time a year earlier.

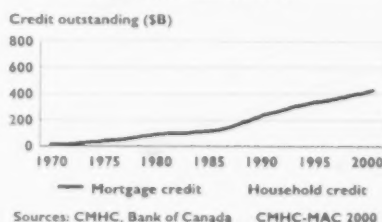
Strong growth in home building lends a helping hand

Active residential real estate markets were led by a 10.2 per cent increase in housing starts, while the value of MLS¹ sales edged up by 2.4 per cent during the quarter. Almost 225,000 new residential mortgage loans, totalling \$21.4 billion, were approved in the second quarter of 2000.

Chartered banks gaining ground

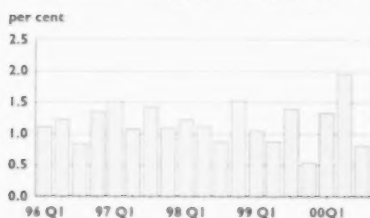
The substantial size of the mortgage market and the critical role

Residential mortgages account for 70 per cent of household debt



played by mortgages in household debt have established residential mortgages as a key product for

Residential mortgage credit growth*



MARKET SHARE OF RESIDENTIAL
MORTGAGE CREDIT (%)

	3Q99	4Q99	1Q00	2Q00	3Q00e
Banks	66.3	66.4	69.1	70.7	71.3
Trusts	5.4	5.2	3.8	2.0	2.0
Caisse & Co-op	13.3	13.2	13.2	13.1	13.1
Life Ins. Co.	4.5	4.4	4.4	4.3	4.2
Pension Funds	1.9	2.0	2.1	2.0	2.0
Others *	8.6	8.7	8.4	8.3	7.8

e: estimate * Includes non-depository credit intermediaries
Sources: Bank of Canada, CMHC CMHC-MAC 2000

In this Issue:

- Mortgage lending ----- 1
- Mortgage market hot spots ----- 2
- Mortgage rates outlook ----- 3
- NHA MBS ----- 5

Continued on page 3



HOME TO CANADIANS
Canada

MORTGAGE CREDIT: HOT MARKETS IN 2001

ONTARIO AND ALBERTA AMONG THE HOT SPOTS

by Philippe LeGoff, Senior Economist

The housing market in Canada is likely to witness another strong performance in 2001, with gains in starts, resales and prices. However, the outlook in local markets vary, and the mortgage lending approach followed by lenders will depend on local conditions.

Continued growth in 2001

CMHC forecasts housing starts to reach 160,900 units in 2001, 3.9 per cent more than the level anticipated for 2000. Resales will increase as well next year, by 3.6 per cent, after a slight downturn in 2000. CMHC expects existing home prices to rise at around 3.5 per cent in both 2000 and 2001.

The regions to watch for next year will be Ontario, Alberta and, to a lesser extent, British Columbia, which will again pick up after a few difficult years.

Local conditions and mortgage credit

While national and provincial mortgage lending practices are important, they may conceal localized activity and, consequently, mortgage credit growth potential.

Certain business strategies turn out to be more effective when they are adapted to local conditions and adequately targeted to growth niches. With this in mind, we divided metropolitan areas into three groups by size, then analyzed them in terms of the mortgage credit growth potential associated with new and existing home markets.

Growth prevails in most areas

Among the large metropolitan areas, Ottawa, Vancouver and Toronto stand out, with major growth forecasts for new and existing home markets. In addition, since they are among the most expensive markets in the country, the potential in these cities is all the more interesting. Activity is expected to slow in Montréal and

Calgary in 2001, but these markets are worth mentioning nevertheless, as their decline is relative to the peak in activity in 1999 and 2000.

Except in Kitchener-Waterloo, growth will be moderate in medium-sized markets.

Smaller metropolitan areas are characterized by highly volatile starts and sales volumes from one year to the next, and variations must be interpreted with caution.

Where is mortgage credit demand headed?

In general, the urban centres with the highest growth rates are those that offer the greatest mortgage credit growth potential, notwithstanding the possibility of accelerated prepayments that might modify the picture.

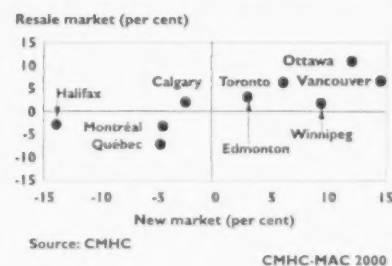
Some distortions could also appear from one market to another depending on the level of the loan-to-selling price ratio. In general, a market dominated by first-time buyers generates a higher mortgage credit volume. Likewise, markets where the median price is higher and the number of sales is greater tend to be more attractive to mortgage lenders.

Anticipating buyers' needs

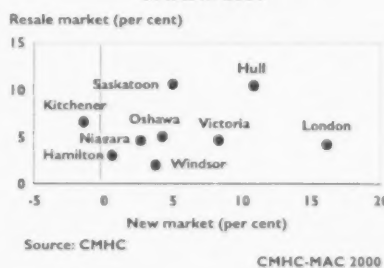
Residential construction injects new blood into the mortgage credit market. The sector is also tailor-made for a targeted marketing approach since approved residential projects show in advance where the demand will come from.

Some surveys have shown that mortgage financing packages offered by lenders through builders are gaining in popularity and efficiency every year. By offering more favourable conditions, builders can

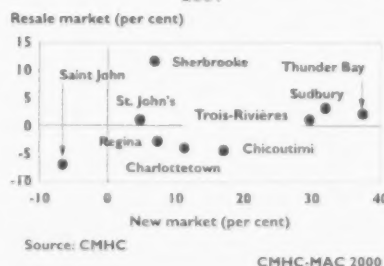
Housing market growth in large CMAs in 2001



Housing market growth in medium size CMAs in 2001



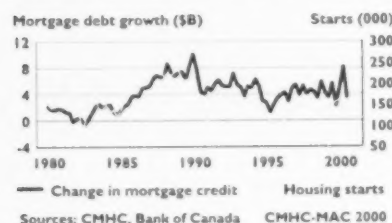
Housing market growth in small CMAs in 2001



MORTGAGE LENDING CONT'D

Continued from page 1

Rising starts help mortgage credit expand



lenders and led to intense competition within the market. Recent trends in market share by institution type continue to favour chartered banks. According to the latest data, chartered banks for approximately 74.2 per cent of mortgage initiation and 71.3 per cent of the mortgage loans outstanding. ■

¹Multiple Listing Service (MLS) is a registered certification mark owned by the Canadian Real Estate Association

MORTGAGE CREDIT: HOT MARKETS IN 2001 CONT'D

Continued from page 2

often close a sale with a buyer who otherwise might not qualify. This front-line access can help lenders find new clients effectively at low cost.

Although not common in the resale market, this approach could offer lenders a competitive edge. ■

MORTGAGE RATES OUTLOOK

by Ali Manouchehri, Senior Economist - Capital Markets

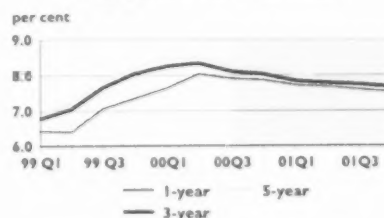
Growing evidence of an economic slowdown in the U.S. point to lower interest rates south of the border and in Canada next year.

A vibrant economy and a pick-up in employment growth in the fall-winter 2000 will keep the Canadian interest and mortgage rates near current levels in early 2001. Slower economic growth, softer labour market and consumer spending in the U.S. combined with moderate price increases point to easing interest rates south of the border and in Canada later in 2001.

Despite continued strength of energy prices, moderate consumer and industrial price increases due to productivity growth, will help keep our interest and mortgage rates low in 2001.

The mortgage rates outlook remains positive with the one, three and five-year mortgage rates in the 7.25-8.25, 7.50-8.50, and 7.75-8.75 per cent range respectively.

Mortgage rates will trend lower



Mortgage rate discounts of 0.25 to 1.25 percentage point will remain an important competitive instrument over the forecast horizon.

A combination of easing inflationary expectation and rising budgetary surplus could lead to a situation where long-term bond yields continue to remain below short-term interest rates, leading to shrinking spreads between long and short-term mortgage rates.

There are risks to the forecast. Mortgage rates could move higher than our base scenario if the Canadian dollar faces severe downward pressure or the economic growth in Canada remains in high gear. On the other hand, a sharp decline in oil prices or slow down in the labour market and consumer spending in the U.S. and Canada could lead to lower mortgage rates sooner than anticipated. ■

Methodology

In the new home market, our measurement of the potential mortgage credit growth is calculated by multiplying the annual change in total housing starts by the change in Statistics Canada's New Housing Price Index (NHPI). While it may not take into account the change in total housing starts by type (singles, apartments, etc.), this price index has the advantage of being available for almost all metropolitan areas.

Potential mortgage credit growth in the existing home market is measured by multiplying changes in MLS sales by changes in the MLS price.

INDICATORS OF MORTGAGE LENDING ACTIVITY

MORTGAGE CREDIT OUTSTANDING (\$MILLIONS)*

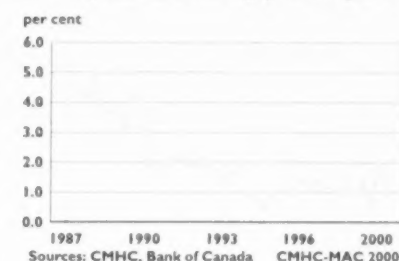
	1997	1998	1999	3Q99	4Q99	1Q00	2Q00	3Q00e
TOTAL	371,945	389,711	407,169	410,331	412,579	418,103	426,306	429,786
% change	5.1	4.8	4.5	1.4	0.5	1.3	2.0	0.8
Banks	222,106	247,847	268,458	272,000	273,931	289,018	301,195	306,444
Trusts	33,679	24,442	22,366	22,076	21,510	11,852	8,405	8,412
Caisse & Co-op	51,687	53,146	54,177	54,369	54,660	55,362	55,819	56,126
Life Ins. Co.	22,071	20,797	18,812	18,489	18,088	18,274	18,323	17,960
Pension Funds	7,997	7,857	7,995	7,979	8,400	8,650	8,658	8,792
Others **	34,406	35,623	35,360	35,417	35,990	34,947	33,906	33,584

*Seasonally adjusted data
Sources: Bank of Canada, CMHC

** Includes non-depository credit intermediaries

e: estimate
CMHC-MAC 2000

Quarterly residential mortgage credit growth



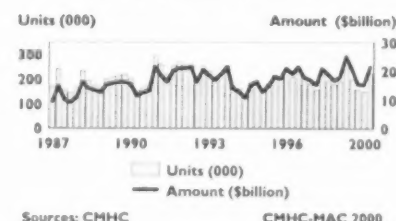
MORTGAGE LOANS APPROVED*

		1998	1999	3Q99	4Q99	1Q00	2Q00
TOTAL	\$ millions	71,714	78,745	20,179	15,556	15,151	21,403
	Units	755,263	814,583	201,450	159,362	153,590	224,105
By Type of Lender							
Banks	\$ millions	55,126	60,574	15,553	12,028	11,316	15,874
	Units	549,716	599,482	147,891	117,652	109,160	164,980
Trusts	\$ millions	5,881	4,725	1,216	824	916	1,356
	Units	66,785	52,470	13,080	9,116	9,158	12,531
Life Ins. Co.	\$ millions	1,510	1,049	198	152	287	390
	Units	27,605	19,579	4,877	3,079	3,940	7,298
Others	\$ millions	9,197	12,398	3,212	2,551	2,632	3,783
	Units	111,157	143,052	35,602	29,515	31,332	39,296

* Not seasonally adjusted
Sources: Bank of Canada, CMHC

CMHC-MAC 2000

Mortgage loans approved



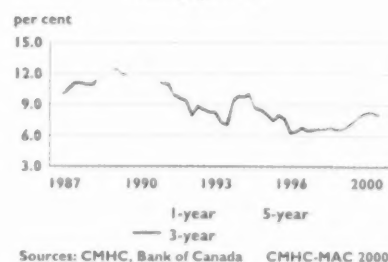
MORTGAGE RATES (%)*

	1997	1998	1999	2Q99	3Q99	4Q99	1Q00	2Q00	3Q00
1-year	5.54	6.50	6.80	6.45	6.97	7.35	7.63	8.03	7.90
3-year	6.56	6.77	7.37	7.07	7.60	8.05	8.25	8.33	8.10
5-year	7.07	6.93	7.56	7.32	7.75	8.25	8.48	8.52	8.25

* Average of period
Sources: Bank of Canada, CMHC

CMHC-MAC 2000

Mortgage rates



NOTE

If there is a specific trend or development you would like to see analyzed in a future issue please let us know. Suggestions and requests for additional information may be sent to Ali Manouchehri, Senior Economist, Capital Markets, Market Analysis Centre, Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), 700 Montreal Road, Ottawa, Ontario, K1A 0P7, Tel.: (613) 748-2506, Internet: amanouch@cmhc-schl.gc.ca

For information regarding MBS please call Colin Mills, Acting General Manager, MBS Centre, CMHC, Toronto, Tel.: (416) 218-3305. Mortgage Market Trends is a quarterly publication. To order, in Canada call 1-800-668-2642; outside Canada, call 1-613-748-2003. To receive your subscription over the Internet, visit <http://www.cmhc-schl.gc.ca/MktInfo/Store> \$25.00 per issue. Annual subscription (4 issues) \$85 + GST - Order No. MMTSE.

Cette publication est aussi disponible en français sous le titre SCHL - Tendances du marché hypothécaire - No de commande : MMTSE.

© 2000, Canada Mortgage and Housing Corporation, ISSN 1188-42 15 Printed in Canada

SECONDARY MORTGAGE MARKET TRENDS

NHA MORTGAGE-BACKED SECURITIES

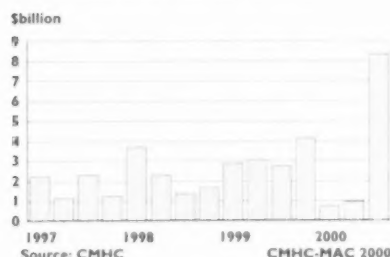
A QUARTERLY RECORD NHA MBS ISSUE

by Ali Manouchehri, Senior Economist - Capital Markets

NHA MBS set an all-time quarterly record last quarter, with \$8.3 billion in new issues, as the rising tide of residential mortgage securitization forged ahead.

Record volumes of new NHA MBS were issued in the third quarter of 2000 following slower volumes in the first half of the year. Over \$8.3 billion of new NHA MBS were issued last quarter, a sevenfold increase over the previous quarter and more than triple the volume issued in the third quarter of last year.

Quarterly NHA MBS issues



A number of factors contributed to the growth of NHA MBS in the third quarter: portfolio management considerations by several lenders; use of NHA MBS as LVTs collateral; lenders' efforts to diversify mortgage funding sources; an inverted yield curve which encouraged longer term mortgages; growing demand for mortgages in the primary mortgage market; wide spreads between mortgage rates and comparable Government of Canada bonds; and shrinkage of the government debt supply. Many of these factors will continue to foster further utilization of NHA MBS in the future.

Single-family indemnity pools drive volume growth

Single-family mortgage pool types led the way last quarter, with the issue

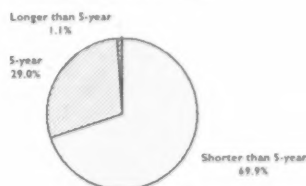
of 36 new pools amounting to \$8.0 billion. With its par compression protection nature, single-family indemnity pool 970 remained particularly popular, accounting for nearly 95 per cent of the amount issued in the third quarter.

While mixed pool issues increased by 85 per cent to reach \$38 million, the issue of social housing pools eased by 10.4 per cent in the third quarter.

Use of seasoned mortgages help raise short-term issues

Nearly 70 per cent of the pools issued last quarter were for less than five years, while the five-year term accounted for 29 per cent of the pools issued. This was partly due to use of seasoned five-year mortgages in the pools.

NHA MBS Issues by term
Third quarter 2000



Source: CMHC

CMHC-MAC 2000

NHA MBS outstanding

Record issues helped raise outstanding volume by \$6.7 billion in the third quarter, to \$34.3 billion. NHA MBS accounted for 8.0 per cent of total residential mortgage credit outstanding in Canada, up from 6.0 per cent in the third quarter a year ago. This trend points to the rising

NHA MBS highlights Third quarter 2000

New issues:

- ✓ 48 pools for \$8.3 billion, up seven fold from the previous quarter
- ✓ 36 single family pools amounting to \$8.0 billion
- ✓ issues of social housing pools down by 10.4 per cent to \$242 million

MBS-bond yield spreads:

- ✓ on changed by 3 basis points for 5-year terms

Outstanding volume:

- ✓ some \$34.3 billion outstanding, up from \$27.6 billion in the previous quarter

significance of securitization in the Canadian housing finance system.

Little change in spreads

Spreads between NHA MBS and Government of Canada bond yields changed marginally in response to interest in various pool types, showing movement of about 3 basis points over the last quarter. ■

NHA MBS STATISTICS

NHA MORTGAGE-BACKED SECURITIES

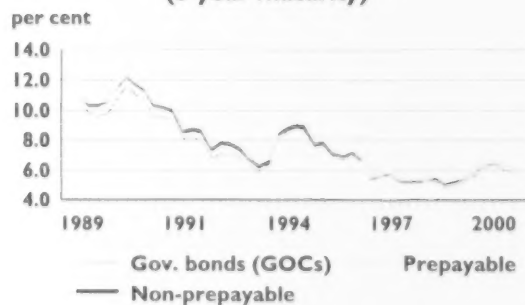
(Average of period except when indicated)

		1998	1999	3Q99	4Q99	1Q00	2Q00	3Q00
OUTSTANDING AMOUNT (End of period)								
TOTAL	\$million	19,101	27,691	24,598	27,691	27,709	27,610	34,305
	Units	1,152	1,072	1,098	1,072	1,052	1,043	1,036
Residential, single (with PIP)	\$million	1,962	2,208	2,278	2,208	2,171	2,097	2,013
	Units	434	323	353	323	301	285	266
Residential, single (no PIP)	\$million	1,298	1,169	1,199	1,169	1,142	1,071	990
	Units	213	201	207	201	199	193	184
Residential, single (no PIP with indemnity)	\$million	10,029	17,721	14,531	17,721	17,701	17,621	24,505
	Units	143	188	175	188	193	204	232
Residential, multiple	\$million	1,414	1,579	1,552	1,579	1,565	1,563	1,482
	Units	97	109	106	109	111	115	114
Social Housing	\$million	3,425	3,693	3,777	3,693	3,782	3,902	3,933
	Units	190	150	161	150	146	141	134
Mixed	\$million	872	1,321	1,260	1,321	1,348	1,356	1,383
	Units	75	101	96	101	102	105	106
ISSUES (Total of period)								
TOTAL	\$million	9,076	12,854	2,760	4,144	755	967	8,321
	Units	212	165	40	39	26	26	48
Residential, single (with PIP)	\$million	386	1,172	105	63	39	28	35
	Units	33	24	7	5	4	2	4
Residential, single (no PIP)	\$million	313	142	40	28	16	0	0
	Units	27	19	4	5	4	0	0
Residential, single (no PIP with indemnity)	\$million	6,664	9,473	2,149	3,687	381	566	7939
	Units	83	45	13	13	5	11	32
Residential, multiple	\$million	158	385	84	86	15	83	67
	Units	18	22	4	7	4	6	4
Social Housing	\$million	1,015	1,188	256	207	262	270	242
	Units	23	24	5	4	6	4	5
Mixed	\$million	539	493	127	74	42	21	38
	Units	29	31	7	5	3	3	3
YIELDS (5-year maturity,%)								
MBS Prepayable (with PIP)		5.43	5.86	5.97	6.47	6.61	6.49	6.23
MBS Prepayable (no PIP)		5.49	5.92	6.03	6.52	6.67	6.54	6.29
MBS Non-prepayable		5.34	5.76	5.91	6.42	6.56	6.42	6.22
MBS MMUF		5.39	5.81	5.94	6.47	6.61	6.48	6.28
Mortgage rates		6.93	7.56	7.75	8.25	8.48	8.52	8.25
GOCs		5.13	5.47	5.57	6.10	6.27	6.13	5.89
SPREADS OVER GOC (5-year maturity,%)								
Prepayable (with PIP)		0.30	0.40	0.40	0.37	0.35	0.36	0.34
Prepayable (no PIP)		0.35	0.45	0.46	0.43	0.40	0.42	0.39
Non-prepayable		0.21	0.30	0.34	0.33	0.29	0.30	0.33
MMUF		0.26	0.35	0.37	0.37	0.35	0.35	0.38
Mortgage rates		1.80	2.09	2.18	2.15	2.22	2.39	2.36

* PIP stands for Penalty Interest Payments. Not seasonally adjusted.
Sources: CMHC, Bank of Canada

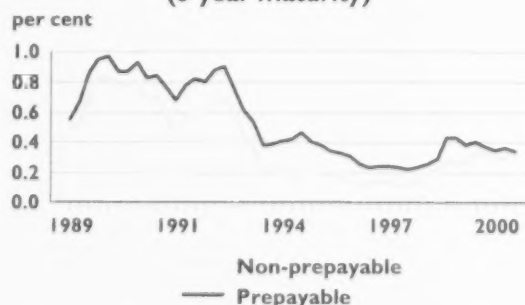
CMHC - MAC 2000

**Selected interest rates
(5-year maturity)**



Sources: CMHC, Bank of Canada, Nesbitt Burns
CMHC-MAC 2000

**Spreads over GOCs
(5-year maturity)**



Sources: CMHC, Bank of Canada, Nesbitt Burns
CMHC-MAC 2000

NHA MORTGAGE-BACKED SECURITIES

JULY TO SEPTEMBER 2000 ISSUES

POOL NO.	ISSUER	VALUE (\$)	COUPON RATE (%)	DUE DATE	WEIGHTED AVERAGE INTEREST (%)	AMORTIZATION (YRS)
----------	--------	------------	-----------------	----------	-------------------------------	--------------------

Month of Issue: July 2000

NHA-Insured Market Residential Pools (Single Units)						
96-413-554	Alberta Motor Assoc.Insur.Comp	15,140,429.69	6.10	2005-07-01	8.33	22.14
96-413-570	Alberta Motor Assoc.Insur.Comp	4,513,929.12	6.40	2010-07-01	8.68	21.87

NHA-Insured Market Residential Pools (Mixed)						
96-501-366	Toronto-Dominion Bank	9,269,715.38	6.13	2010-07-01	7.36	22.53
96-501-374	Equitable Trust Company (The)	14,947,401.43	6.15	2010-07-01	7.28	20.54

NHA-Insured Market Residential Pools (Multiple Units)						
96-601-497	Peoples Trust Company	14,712,910.43	6.13	2010-07-01	7.06	23.20

NHA-Insured Market Residential Pools (NO PIP WITH INDEMNITY)						
97-002-117	M.R.S. Trust Company	9,994,131.81	6.40	2005-07-01	7.76	23.51
97-002-125	Bank of Montreal	115,027,196.47	6.50	2005-07-01	7.68	22.75
97-002-133	Toronto-Dominion Bank	374,772,791.05	5.00	2004-12-01	6.46	20.92
97-002-141	Toronto-Dominion Bank	453,763,358.14	5.00	2004-07-01	6.10	20.13
97-002-158	Toronto-Dominion Bank	422,570,285.82	5.00	2004-02-01	6.12	19.66
97-002-166	Toronto-Dominion Bank	274,697,241.59	5.00	2003-09-01	6.31	19.41
97-002-174	Toronto-Dominion Bank	271,293,188.40	5.00	2003-10-01	6.45	9.80
97-002-182	Toronto-Dominion Bank	174,508,226.51	5.00	2004-12-01	6.50	10.48
97-002-190	Toronto-Dominion Bank	265,636,741.19	5.00	2004-06-01	6.21	10.26
97-002-208	Toronto-Dominion Bank	261,406,318.77	5.00	2004-02-01	6.11	10.14
97-002-216	Toronto-Dominion Bank	427,827,358.07	5.00	2005-02-01	6.67	21.60
97-002-224	Toronto-Dominion Bank	727,226,284.66	5.00	2004-08-01	6.18	20.94
97-002-232	Toronto-Dominion Bank	591,020,284.90	5.00	2003-10-01	6.37	19.97
97-002-240	Toronto-Dominion Bank	377,018,865.05	5.00	2004-03-01	5.98	20.27
97-002-257	Toronto-Dominion Bank	161,213,332.67	5.00	2004-06-01	6.31	11.37
97-002-265	Toronto-Dominion Bank	139,926,597.03	5.00	2004-02-01	6.22	10.95
97-002-273	Toronto-Dominion Bank	204,440,931.57	5.00	2003-10-01	6.51	10.81
97-002-299	M.R.S. Trust Company	2,009,316.79	6.50	2010-07-01	8.04	22.57
97-002-307	Bank of Montreal	87,908,810.69	6.25	2005-02-01	7.23	22.21
97-002-315	Bank of Montreal	195,566,548.76	6.25	2005-06-01	7.47	22.06

Social Housing Pools						
99-008-252	Bank of Nova Scotia	5,642,000.00	6.00	2005-07-01	6.58	35.00
99-008-260	Toronto-Dominion Bank	85,815,692.97	6.00	2003-07-01	6.64	28.57

Month of Issue: August 2000

NHA-Insured Market Residential Pools (Single Units)						
96-413-588	Alberta Motor Assoc.Insur.Comp	11,402,454.36	6.25	2005-08-01	8.33	22.54

NHA-Insured Market Residential Pools (NO PIP WITH INDEMNITY)						
97-002-281	Royal Bank of Canada	499,982,365.80	6.00	2005-06-01	7.38	21.30
97-002-323	M.R.S. Trust Company	9,019,685.28	6.25	2005-08-01	7.68	22.40
97-002-331	Bank of Montreal	85,931,488.82	6.25	2005-07-01	7.65	11.02

Social Housing Pools						
99-008-278	Toronto-Dominion Bank	2,427,934.72	6.00	2007-08-01	6.61	22.91
99-008-286	Bank of Nova Scotia	50,797,299.34	5.80	2005-08-01	6.62	26.95

NHA MORTGAGE-BACKED SECURITIES

JULY TO SEPTEMBER 2000 ISSUES

POOL NO.	ISSUER	VALUE (\$)	COUPON RATE (%)	DUE DATE	WEIGHTED AVERAGE INTEREST(%) AMORTIZATION (YRS)
Month of Issue: September 2000					
NHA-Insured Market Residential Pools (Single Units)					
96-413-604	Alberta Motor Assoc.Insur.Comp	3,597,893.68	6.20	2010-09-01	8.73 21.57
NHA-Insured Market Residential Pools (Mixed)					
96-501-382	Equitable Trust Company (The)	14,203,027.75	6.20	2005-09-01	7.07 23.76
NHA-Insured Market Residential Pools (Multiple Units)					
96-601-505	Toronto-Dominion Bank	3,828,800.00	5.88	2010-09-01	6.82 25.00
96-601-513	Peoples Trust Company	15,888,913.72	5.63	2005-08-01	7.06 22.01
96-601-521	Peoples Trust Company	32,818,546.40	6.25	2010-09-01	7.04 23.93
NHA-Insured Market Residential Pools (NO PIP WITH INDEMNITY)					
97-002-349	Canada Trustco Mortgage Co.	202,255,626.09	5.00	2005-06-01	6.95 20.95
97-002-356	Canada Trustco Mortgage Co.	433,592,690.96	5.00	2004-10-01	6.17 19.96
97-002-364	Canada Trustco Mortgage Co.	279,137,404.95	5.00	2004-12-01	6.64 20.62
97-002-372	Canada Trustco Mortgage Co.	187,049,212.53	5.00	2004-04-01	6.04 19.49
97-002-380	M.R.S. Trust Company	7,506,698.88	6.25	2005-09-01	7.62 22.79
97-002-398	National Bank of Canada	174,332,723.39	6.00	2005-06-01	7.55 22.30
97-002-406	La Capitale MFQ Insurance Inc.	22,966,994.99	6.00	2005-09-01	7.40 21.99
97-002-414	Bank of Montreal	367,670,286.99	5.50	2005-09-01	7.54 22.51
97-002-422	Bank of Montreal	131,586,320.72	5.25	2003-09-01	7.45 21.84
Social Housing Pools					
99-008-294	Toronto-Dominion Bank	96,886,400.42	5.75	2005-09-01	6.43 28.43

*PIP stands for Penalty Interest Payments
Source: CMHC

CMHC - MAC 2000

Definition of NHA MBS pool types

- 964 - Comprised exclusively of Homeowner Mortgages, any Penalty Interest Payments (PIP) from early prepayment are passed through to the investor
- 967 - Comprised exclusively of Homeowner Mortgages, all Penalty Interest Payments (PIP) from early prepayment are retained by the issuer
- 970 - Comprised exclusively of Homeowner Mortgages, Investors are paid an indemnity in the event of any prepayments made outside the core prepayments provisions
- 966 - Comprised exclusively multi-family rental mortgages, pools mortgages are closed to prepayment options
- 990 - Comprised exclusively Social Housing Mortgages, pools and mortgages are closed to prepayment options
- 965 - Mixed Pools, these pools can be comprised of any of the above types of mortgages



TENDANCES SCHL DU

MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Quatrième trimestre 2000

Croissance du crédit hypothécaire résidentiel*



* Croissance trimestrielle estimée
Sources: SCHL, Banque du Canada SCHL-CAM 2000

PARTS DE MARCHÉ DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE (EN POURCENTAGE)

	3T99	4T99	1T00	2T00	3T00
Banques	64,3	64,4	69,1	70,7	71,3
Fiducies	5,4	5,2	2,8	2,0	2,0
Caisse pop. et coop. crédit	13,3	13,2	13,2	12,1	12,1
Cies d'assur.	4,5	4,4	4,4	4,3	4,2
Caisse de retr.	1,9	2,0	2,1	2,0	2,0
Soc. prêts et fin.	8,6	8,7	8,4	8,0	7,8

n. valeur estimative
Sources: Banque du Canada, SCHL SCHL-CAM 2000

CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

LA PROGRESSION DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE SE POURSUIT

Par Ali Manouchehri, économiste principal, marchés financiers

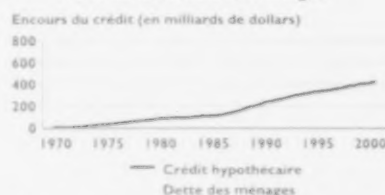
L'accroissement des revenus et des mises en chantier résidentielles, conjugué à une diminution des taux hypothécaires au début du troisième trimestre 2000, a permis au crédit hypothécaire résidentiel de gagner 0,8 % par rapport au trimestre précédent. En automne, le crédit hypothécaire résidentiel avait atteint 429,8 milliards de dollars, ce qui représente 70% de la dette des ménages.

Le repli des taux hypothécaires, ainsi que le redressement du marché du travail, la hausse des revenus et la croissance économique soutenue sont autant de facteurs qui ont contribué au maintien de la vitalité du marché du logement au troisième trimestre. Ce dynamisme observé sur l'ensemble des marchés à la fin de l'été et au début de l'automne a entraîné une hausse de 0,8 % du crédit hypothécaire résidentiel au cours du trimestre. Avec cette hausse, l'encours de la dette a dépassé de 4,7 % les niveaux atteints durant la même période l'année dernière.

La forte accélération des mises en chantier constitue un bon coup de pouce

L'effervescence qui règne sur les marchés immobiliers a commencé par une augmentation de 10,2 % des mises en chantier et a été alimentée par une progression de 2,4 % des ventes S.I.A. au cours du trimestre. Près de 225000 nouveaux prêts hypothécaires résidentiels ont été approuvés au deuxième trimestre 2000, pour une valeur totale de 21,4 milliards de dollars.

Le crédit hypothécaire représente 70 % de la dette des ménages



Sources: SCHL, Banque du Canada SCHL-CAM 2000

Les banques à charte gagnent du terrain

Compte tenu de la taille considérable du marché hypothécaire et de la part importante de revenus que consacrent les ménages au remboursement de la dette hypothécaire, les prêts

DANS CE NUMÉRO:

Crédit hypothécaire ----- 1

Les points chauds

en 2001 ----- 2

Perspectives des taux hypothécaires ----- 3

TH LNH ----- 5

Suite en page 3



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE: LES POINTS CHAUDS EN 2001

L'ONTARIO ET L'ALBERTA LES POINTS CHAUDS EN 2001

Par Philippe Le Goff, économiste principal

En 2001, le marché de l'habitation au Canada sera au beau fixe et affichera des gains aux niveaux des mises en chantier, des reventes et des prix. Nos prévisions locales indiquent cependant de grandes disparités, avec les pôles de croissance aussi différents qu'Ottawa, Vancouver ou Sherbrooke. Cette situation devrait inciter les prêteurs à développer et à renforcer leur approche locale au crédit hypothécaire.

Poursuite de la phase d'expansion en 2001

La SCHL prévoit que les mises en chantier atteindront 160 900 logements en 2001, une hausse de 3,9 % par rapport au niveau anticipé pour 2000. De plus, les reventes augmenteront de 3,6 % en 2001, après un léger recul en 2000. La SCHL prévoit aussi que le prix des logements existants progressera à un rythme vigoureux, soit environ 3,5 % en 2000 tout comme en 2001.

Les régions à surveiller l'an prochain seront l'Ontario, l'Alberta et dans une moindre mesure la Colombie-Britannique qui sans aucun doute renouera avec la croissance après quelques années plutôt difficiles.

Conjoncture locale et crédit hypothécaire

Les prévisions nationales et provinciales masquent toutefois le dynamisme réel des marchés locaux et par conséquent le potentiel de croissance offert au niveau du crédit hypothécaire. Certaines stratégies d'affaires se révèlent plus efficaces lorsqu'elles sont adaptées aux couleurs locales et qu'elles ciblent adéquatement les créneaux de croissance. Dans cet optique, les régions métropolitaines réparties en trois groupes selon leur taille, ont été analysées en fonction de leur potentiel de croissance du crédit hypothécaire sur les marchés du neuf et de l'existant.

La croissance au rendez-vous dans la majorité des régions

Parmi les grandes régions métropolitaines, Ottawa, Vancouver et Toronto, se démarquent par des fortes hausses prévues sur les marchés du neuf et de l'existant. De plus, puisqu'ils font partie des marchés les plus chers à l'échelle canadienne, leurs potentiels sont d'autant plus intéressants. Montréal

et Calgary ne sont toutefois pas en reste malgré le ralentissement prévu de l'activité en 2001, puisque cette baisse de régime fait suite à une pointe d'activité en 1999 et 2000.

Sur les marchés de taille moyenne, la croissance est presque généralisée, l'exception étant Kitchener-Waterloo.

Dans les petites régions métropolitaines caractérisées par une forte volatilité des volumes de mises en chantier et de ventes d'une année à l'autre, il faut interpréter les variations extrêmes avec prudence.

Où ira la demande de crédit hypothécaire?

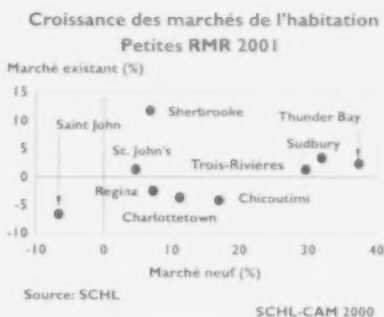
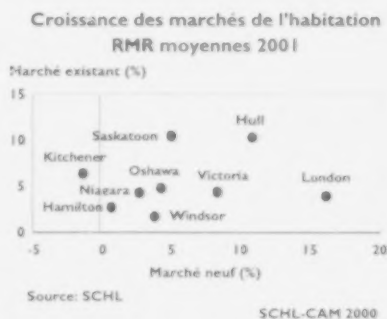
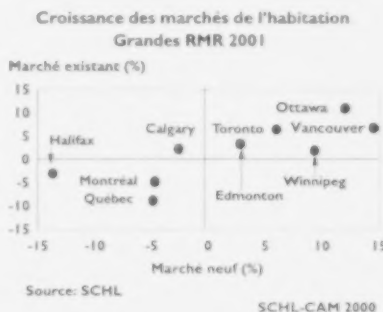
En général, les centres urbains avec les taux de croissance les plus élevés sont ceux qui offrent le plus grand potentiel de croissance du crédit hypothécaire.

Cependant, il faut rappeler que les remboursements des prêts hypothécaires vont croissant et que nos mesures pourraient donc surestimer à l'échelle locale le volume de croissance du crédit hypothécaire.

Il est aussi possible que certaines distorsions apparaissent d'un marché à l'autre selon le niveau du ratio prêt/prix de d'achat. En général, un marché de premiers acheteurs génère un volume de crédit hypothécaire plus élevé. De même les marchés où le prix médian est plus élevé et le nombre de transactions est plus grand présente plus d'intérêt pour un prêteur hypothécaire, c'est pourquoi nous avons regroupés les régions métropolitaines selon leur taille.

Aller au devant des acheteurs

Même dans les marchés où l'on anticipe un ralentissement, la construction domiciliaire représente en quelque sorte le sang neuf du marché du crédit hypothécaire. Il s'agit aussi d'un marché taillé sur mesure pour une approche de mise en marché ciblée, puisque dans les grands centres urbains il est possible de connaître à l'avance d'où viendra la demande sur la base des projets résidentiels autorisés.

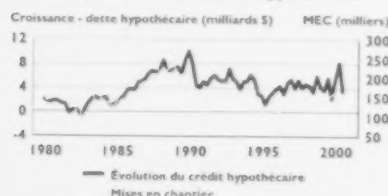


Suite en page 3

CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

Suite de la page 1

La hausse des mises en chantier contribue à l'accroissement du crédit hypothécaire



Sources: SCHL, Banque du Canada SCHL-CAM 2000

hypothécaires à l'habitation sont devenus un produit essentiel pour lequel les institutions de prêt se livrent une concurrence acharnée. L'évolution récente des parts de marché que se disputent les établissements financiers continue d'être favorable aux banques à charte. D'après les dernières données en date, ces banques consentent environ 74,2 % des prêts hypothécaires et détiennent 71,3 % de la totalité de l'encours du crédit hypothécaire. ■

Service inter-agences (S.I.A.) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE: LES POINTS CHAUDS EN 2001

Suite de la page 2

Certaines enquêtes ont montré que les forfaits de financement hypothécaires offerts par les prêteurs par l'intermédiaire des constructeurs constituent une formule qui gagne en popularité et en efficacité chaque année.

Pour les constructeurs, l'offre de conditions plus "avantageuses" peut permettre de boucler une vente auprès d'acheteurs qui n'auraient pas la capacité de se qualifier autrement. Pour le prêteur, cet accès en première ligne est un outil de pénétration du marché efficace et peu coûteux qui lui permet d'aller chercher de nouveaux prêts.

Bien que cette formule semble être utilisée de façon sporadique sur le marché de la revente, elle pourrait donner aux prêteurs un avantage plus tranchant sur la concurrence. ■

PERSPECTIVES DES TAUX HYPOTHÉCAIRES

BAISSE ATTENDUE DES TAUX HYPOTHÉCAIRES

Par Ali Manouchehri, économiste principal, marchés financiers

Les signes de plus en plus évidents d'un ralentissement de l'économie américaine sont annonciateurs d'une baisse des taux d'intérêt aux États-Unis et au Canada l'an prochain.

Compte tenu de la vitalité de l'économie et de l'accélération de la croissance de l'emploi pendant la période d'automne-hiver 2000, on prévoit que les taux d'intérêt et les taux hypothécaires canadiens se maintiendront aux niveaux actuels au début de l'année prochaine. L'effet combiné du ralentissement de l'activité économique, de l'affaiblissement du marché de l'emploi et de la réduction des dépenses de consommation aux États-Unis laisse entrevoir une diminution des taux d'intérêt chez nos voisins Américains et au Canada plus tard en 2001.

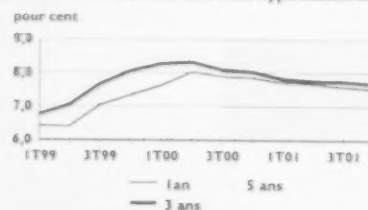
Malgré la robustesse continue des cours du pétrole, l'augmentation modérée des prix à la consommation et du coût des produits industriels (résultant d'un accroissement de la productivité)

contribuera à maintenir les taux d'intérêt et hypothécaires canadiens à de bas niveaux en 2001. Les perspectives d'évolution des taux hypothécaires demeurent positives, puisqu'on prévoit que les taux à un, trois et cinq ans resteront dans une fourchette comprise entre 7,25 et 8,25 %, 7,50 et 8,50 % et 7,75 et 8,75 % respectivement.

Des rabais de 0,25 à 1,25 point de pourcentage constitueront un important instrument de concurrence au cours de la période visée par ces prévisions.

Le fléchissement attendu de l'inflation et l'accroissement de l'excédent budgétaire pourraient faire en sorte que le niveau de rendement des obligations à long terme continue d'être inférieur aux taux d'intérêt à court terme, entraînant un rétrécissement de l'écart entre les taux hypothécaires à court et à long terme.

Orientation à la baisse des taux hypothécaires



Sources: SCHL, Banque du Canada SCHL-CAM 2000
* prévisions de la SCHL pour 2001

Ces prévisions comportent des risques. En effet, si notre dollar devait subir de fortes pressions à la baisse ou que le rythme de croissance économique au Canada devait rester élevé, les taux hypothécaires pourraient même dépasser les niveaux prévus dans notre scénario de base. Par contre, un brusque repli des cours du pétrole, un affaiblissement du marché de l'emploi ou une réduction des dépenses de consommation au Canada et aux États-Unis pourraient précipiter une diminution des taux. ■

Méthodologie

Du côté du marché du neuf notre mesure de la croissance potentiel du crédit hypothécaire est composée de la variation annuelle des mises en chantier totales multipliée par la variation de l'indice des prix des logements neufs (IPLN) de Statistique Canada. Cet indice de prix même s'il ne tient pas compte de la variation des mises en chantier totales selon le type (individuelles, appartements etc.) a le mérite d'être disponible pour presque toutes les régions métropolitaines.

La mesure du potentiel de croissance du crédit hypothécaire sur le marché existant se base sur la variations des ventes S.I.A. multipliée par la variation du prix S.I.A.

INDICATEURS DE L'ACTIVITÉ DU CREDIT HYPOTHÉCAIRE

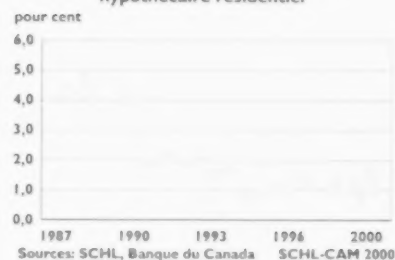
ENCOURS DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE (MILLIONS \$)*

	1997	1998	1999	3T99	4T99	1T00	2T00	3T00e
TOTAL	371 945	389 711	407 169	410 331	412 579	418 103	426 306	429 786
var. en %	5,1	4,8	4,5	1,4	0,5	1,3	2,0	0,8
Banques	222 106	247 847	268 458	272 000	273 931	289 018	301 195	306 444
Fiducies	33 679	24 442	22 366	22 076	21 510	11 852	8 405	8 412
Caisses pop. et coop. crédit	51 687	53 146	54 177	54 369	54 660	55 362	55 819	56 126
Cies d'assur.-vie	22 071	20 797	18 812	18 489	18 088	18 274	18 323	17 960
Caisses de retraite	7 997	7 857	7 995	7 979	8 400	8 650	8 658	8 792
Soc. fin. et prêts	34 406	35 623	35 360	35 417	35 990	34 947	33 906	33 584

* Données désaisonnalisées
Sources: Banque du Canada, SCHL

e: valeur estimative
SCHL-CAM 2000

Croissance trimestrielle du crédit hypothécaire résidentiel



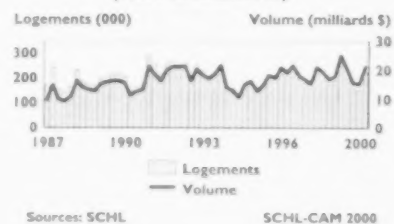
PRÊTS HYPOTHÉCAIRES APPROUVÉS*

		1998	1999	3T99	4T99	1T00	2T00
TOTAL	Millions \$	71 714	78 745	20 179	15 556	15 151	21 403
	Logements	755 263	814 583	201 450	159 362	153 590	224 105
Répartition selon la catégorie de prêteurs							
Banques	Millions \$	55 126	60 574	15 553	12 028	11 316	15 874
	Logements	549 716	599 482	147 891	117 652	109 160	164 980
Fiducies	Millions \$	5 881	4 725	1 216	824	916	1 356
	Logements	66 785	52 470	13 080	9 116	9 158	12 531
Cies d'assur.-vie	Millions \$	1 510	1 049	198	152	287	390
	Logements	27 605	19 579	4 877	3 079	3 940	7 298
Autres	Millions \$	9 197	12 398	3 212	2 551	2 632	3 783
	Logements	111 157	143 052	35 602	29 515	31 332	39 296

(*) Données non-désaisonnalisées
Sources: Banque du Canada, SCHL

SCHL-CAM 2000

Prêts hypothécaires (LNH et ordinaires)



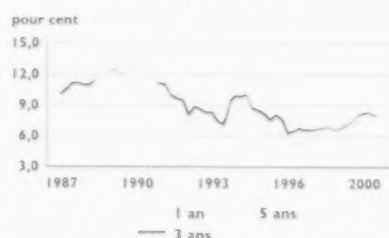
TAUX HYPOTHÉCAIRES (%)*

	1997	1998	1999	2T99	3T99	4T99	1T00	2T00	3T00
1 an	5,54	6,50	6,80	6,45	6,97	7,35	7,63	8,03	7,90
3 ans	6,56	6,77	7,37	7,07	7,60	8,05	8,25	8,33	8,10
5 ans	7,07	6,93	7,56	7,32	7,75	8,25	8,48	8,52	8,25

* Moyenne de la période
Sources: Banque du Canada, SCHL

SCHL-CAM 2000

Taux hypothécaires



NOTE

Si vous désirez offrir des suggestions, proposer des sujets pour les prochains numéros ou obtenir des renseignements complémentaires, veuillez communiquer avec Ali Manouchehri, économiste principal, Marchés financiers, Centre d'analyse de marché, SCHL, 700, chemin Montréal, Ottawa, Ontario, K1A 0P7, Tél. : (613) 748-2506. Internet: amanouch@cmhc-schl.gc.ca. Pour obtenir des renseignements au sujet des titres hypothécaires, communiquez avec Colin Mills, Directeur général intérimaire, Centre des titres hypothécaires de la SCHL à Toronto au (416) 218-3305.

Tendances du marché hypothécaire est une publication trimestrielle. Pour passer votre commande, appelez au 1-800-668-2642; hors du Canada, appelez au 1-613-748-2003. Pour recevoir votre publication via l'Internet, rendez-vous à l'adresse www.cmhc-schl.gc.ca/InfoMarche/Magasin. Abonnement annuel (4 numéros) : 85 \$ + TPS

No de commande : MMTSE. This publication is also available in English under the title CMHC Mortgage Market Trends - MMTSE.

© Société canadienne d'hypothèques et de logement 2000

ISSN 1188-4223 Imprimé au Canada

TENDANCES DU MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE SECONDAIRE

TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

ÉMISSION DE TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH - RECORD TRIMESTRIEL

par Ali Manouchehri, économiste principal, marchés financiers

Dans la foulée de la titrisation accrue des créances hypothécaires résidentielles, les émissions de TH LNH ont atteint le trimestre dernier le niveau record de 8,3 milliards de dollars.

Des niveaux records de nouvelles émissions de titres hypothécaires LNH ont été atteints au troisième trimestre 2000 suite à un ralentissement de l'activité dans ce secteur pendant le premier semestre de l'année. Les émissions se sont chiffrées à plus de 8,3 milliards de dollars au dernier trimestre, résultat sept fois plus élevé que celui du trimestre précédent et trois fois plus élevé que la valeur des émissions enregistrées au troisième trimestre de 1999.

Émissions trimestrielles des TH LNH



Certains facteurs ont contribué à la progression des TH LNH au troisième trimestre : les décisions de plusieurs prêteurs en matière de gestion de portefeuille; l'utilisation des TH LNH comme garantie pour le Système de transfert des paiements de grande valeur; les efforts des prêteurs pour diversifier les sources de financement; une courbe de rendement inversée qui favorise les emprunts hypothécaires à long terme; la demande accrue de prêts sur le marché hypothécaire primaire; les écarts de rendement importants entre les taux hypothécaires et les obligations du gouvernement de durée comparable; la réduction de la dette publique. Bon nombre de ces facteurs continueront de favoriser l'utilisation des TH LNH dans le futur.

Croissance alimentée par les blocs de créances avec indemnités pour maisons individuelles

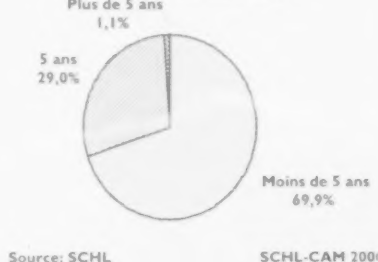
Les titres fondés sur les créances pour maisons individuelles étaient en tête de liste le trimestre dernier, avec l'émission de 36 nouveaux blocs de créances d'une valeur totale de 8 milliards de dollars. En raison de son caractère restrictif, le bloc de créances pour maisons individuelles de catégorie 970 est demeuré particulièrement populaire, représentant près de 95% de la valeur globale des titres émis au troisième trimestre.

Alors que les émissions de blocs mixtes ont augmenté de 85% pour se chiffrer à 38 millions de dollars, les émissions de blocs de créances de logement social ont pour leur part diminué de 10,4% au troisième trimestre.

L'utilisation de créances relativement anciennes contribue à l'augmentation des émissions à court terme

Près de 70% des émissions de blocs de créances enregistrées au dernier trimestre affichaient une durée de moins de cinq ans, alors que les créances d'une durée de cinq ans représentent 29% de l'ensemble des émissions. Cette situation

Émissions TH LNH selon la durée
Troisième trimestre 2000



Points saillants - du 3^e trimestre 2000

Nouvelles émissions

- ✓ 48 blocs de créances d'une valeur de 8,3 milliards\$, soit sept fois plus que le trimestre précédent
- ✓ 36 blocs de créances pour maisons individuelles totalisant 8 milliards\$
- ✓ baisse de 10,4% des blocs de créances de logement social, pour un total de 242 millions\$

Écarts TH-obligations

- ✓ variation de 3 points de base (durée de 5 ans)

Titres en circulation

- ✓ valeur de 34,3 milliards\$, à comparer à 27,6 milliards\$ le trimestre précédent

est partiellement attribuable à l'utilisation de créances relativement anciennes d'une durée de cinq ans dans les blocs.

Titres hypothécaires en circulation

Les émissions record ont eu pour effet d'accroître de 6,7 milliards de dollars la valeur des titres en circulation au troisième trimestre, pour un total de 34,3 milliards de dollars. Les TH LNH représentent 8% de l'encours du crédit hypothécaire résidentiel au Canada, comparativement à 6% au troisième trimestre de 1999. Cette tendance fait ressortir l'importance accrue de la titrisation au sein du système canadien de financement de l'habitation.

Les écarts ont peu changé

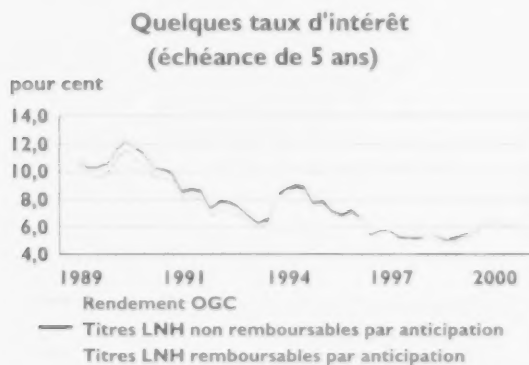
Les écarts de rendement entre les titres hypothécaires LNH et les obligations du Canada ont légèrement changé selon l'intérêt que suscite les différents blocs de créances, variant d'environ 3 points de pourcentage par rapport au trimestre précédent. ■

STATISTIQUES TH
TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH
(Moyenne de la période sauf avis contraire)

		1998	1999	3T99	4T99	1T00	2T00	3T00
TITRES HYPOTHÉCAIRES EN CIRCULATION (À la fin de période)								
TOTAL	millions \$	19 101	27 691	24 598	27 691	27 709	27 610	34 305
	nbre titres	1 152	1 072	1 098	1 072	1 052	1 043	1 036
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (avec PPI*)	millions \$	1 962	2 208	2 278	2 208	2 171	2 097	2 013
	nbre titres	434	323	353	323	381	285	266
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI)	millions \$	1 398	1 169	1 199	1 169	1 142	1 071	990
	nbre titres	213	201	207	201	199	193	184
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI, avec rémunération)	millions \$	10 029	17 721	14 531	17 721	17 701	17 621	24 505
	nbre titres	143	188	175	188	193	204	232
Titres fondés sur des prêts pour logements collectifs	millions \$	1 414	1 579	1 552	1 579	1 565	1 563	1 482
	nbre titres	97	109	106	109	111	115	114
Titres fondés sur des prêts pour logements sociaux	millions \$	3 425	3 693	3 777	3 693	3 782	3 982	3 933
	nbre titres	190	150	161	150	146	141	134
Titres fondés sur des prêts pour logements mixtes	millions \$	872	1 321	1 260	1 321	1 348	1 356	1 383
	nbre titres	75	101	96	101	102	105	106
ÉMISSIONS (Total de la période)								
TOTAL	millions \$	9 076	12 054	2 760	4 144	755	967	8 321
	nbre titres	212	165	40	39	26	26	48
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (avec PPI)	millions \$	386	1 172	105	63	39	28	35
	nbre titres	32	24	7	5	4	2	4
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI)	millions \$	313	142	40	28	16	0	0
	nbre titres	27	19	4	5	4	0	0
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI, avec rémunération)	millions \$	6 664	9 473	2 149	3 687	381	566	7939
	nbre titres	83	45	13	13	5	11	32
Titres fondés sur des prêts pour logements collectifs	millions \$	158	385	84	86	15	83	67
	nbre titres	18	22	4	7	4	6	4
Titres fondés sur des prêts pour logements sociaux	millions \$	1 015	1 188	256	297	262	270	242
	nbre titres	23	24	5	4	6	4	5
Titres fondés sur des prêts pour logements mixtes	millions \$	539	493	127	74	42	31	38
	nbre titres	29	31	7	5	3	3	3
RENDEMENT DES TITRES HYPOTHÉCAIRES VENANT À ÉCHÉANCE DANS 5 ANS, EN %								
Titres, prêts remboursables par anticipation (avec PPI)		5,43	5,86	5,97	6,47	6,61	6,49	6,23
Titres, prêts remboursables par anticipation (sans PPI)		5,49	5,92	6,03	6,52	6,67	6,54	6,29
Titres, prêts non remboursables par anticipation		5,34	5,76	5,91	6,42	6,56	6,42	6,22
Titres - logements collectifs		5,39	5,81	5,94	6,47	6,61	6,48	6,28
Taux hypothécaires		6,93	7,56	7,75	8,25	8,48	8,52	8,25
Obligations du Gouvernement du Canada		5,13	5,47	5,57	6,10	6,27	6,13	5,89
ÉCART ENTRE LE RENDEMENT DES TITRES ET LES OBLIGATIONS DU GOUVERNEMENT DU CANADA, EN %								
Titres, prêts remboursables par anticipation (avec PPI)		0,30	0,40	0,40	0,37	0,35	0,36	0,34
Titres, prêts remboursables par anticipation (sans PPI)		0,35	0,45	0,46	0,43	0,40	0,42	0,39
Titres, prêts non remboursables par anticipation		0,21	0,30	0,34	0,33	0,29	0,30	0,33
Titres - logements collectifs		0,26	0,35	0,37	0,37	0,35	0,35	0,38
Taux hypothécaires		1,80	2,09	2,18	2,15	2,22	2,39	2,36

* PPI: Paiement de la pénalité d'intérêt
Sources: SCHL, Banque du Canada

SCHL-CAM 2000



Sources: SCHL, Banque du Canada, Nesbitt Burns
SCHL-CAM 2000



Sources: CMHC, Bank of Canada, Nesbitt Burns
SCHL-CAM 2000

ÉMISSIONS DES TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

ÉMISSIONS DE JUILLET À SEPTEMBRE 2000

NO. DU BLOC	ÉMETTEUR	TAUX DU VALEUR (\$)	COUPON (%)	DATE D'ÉCHÉANCE	MOYENNE PONDÉRÉE INTÉRÊT (%) PÉR. D'AMORT. (ANNÉES)	
Mois d'émission: juillet 2000						
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (logements individuels)						
96-413-554	Alberta Motor Assoc. Insur. Comp	15 140 429,69	6,10	2005-07-01	8,33	22,14
96-413-570	Alberta Motor Assoc. Insur. Comp	4 513 929,12	6,40	2010-07-01	8,68	21,87
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (mixtes)						
96-501-366	Toronto-Dominion Bank	9 269 715,38	6,13	2010-07-01	7,36	22,53
96-501-374	Equitable Trust Company (The)	14 947 401,43	6,15	2010-07-01	7,28	20,54
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (logements collectifs)						
96-601-497	Peoples Trust Company	14 712 910,43	6,13	2010-07-01	7,06	23,20
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (Sans PPI, avec rémunération)						
97-002-117	M.R.S. Trust Company	9 994 131,81	6,40	2005-07-01	7,76	23,51
97-002-125	Bank of Montreal	115 027 196,47	6,50	2005-07-01	7,68	22,75
97-002-133	Toronto-Dominion Bank	374 772 791,05	5,00	2004-12-01	6,46	20,92
97-002-141	Toronto-Dominion Bank	453 763 358,14	5,00	2004-07-01	6,10	20,13
97-002-158	Toronto-Dominion Bank	422 570 285,82	5,00	2004-02-01	6,12	19,66
97-002-166	Toronto-Dominion Bank	274 697 241,59	5,00	2003-09-01	6,31	19,41
97-002-174	Toronto-Dominion Bank	271 293 188,40	5,00	2003-10-01	6,45	9,80
97-002-182	Toronto-Dominion Bank	174 508 226,51	5,00	2004-12-01	6,50	10,48
97-002-190	Toronto-Dominion Bank	265 636 741,19	5,00	2004-06-01	6,21	10,26
97-002-208	Toronto-Dominion Bank	261 406 318,77	5,00	2004-02-01	6,11	10,14
97-002-216	Toronto-Dominion Bank	427 827 358,07	5,00	2005-02-01	6,67	21,60
97-002-224	Toronto-Dominion Bank	727 226 284,66	5,00	2004-08-01	6,18	20,94
97-002-232	Toronto-Dominion Bank	591 020 284,90	5,00	2003-10-01	6,37	19,97
97-002-240	Toronto-Dominion Bank	377 018 865,05	5,00	2004-03-01	5,98	20,27
97-002-257	Toronto-Dominion Bank	161 213 332,67	5,00	2004-06-01	6,31	11,37
97-002-265	Toronto-Dominion Bank	139 926 597,03	5,00	2004-02-01	6,22	10,95
97-002-273	Toronto-Dominion Bank	204 440 931,57	5,00	2003-10-01	6,51	10,81
97-002-299	M.R.S. Trust Company	2 009 316,79	6,50	2010-07-01	8,04	23,57
97-002-307	Bank of Montreal	87 908 810,69	6,25	2005-02-01	7,23	22,21
97-002-315	Bank of Montreal	195 566 548,76	6,25	2005-06-01	7,47	22,06
Blocs de créances de logements sociaux						
99-008-252	Bank of Nova Scotia	5 642 000,00	6,00	2005-07-01	6,58	35,00
99-008-260	Toronto-Dominion Bank	85 815 692,97	6,00	2003-07-01	6,64	28,57
Mois d'émission: août 2000						
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (logements individuels)						
96-413-588	Alberta Motor Assoc. Insur. Comp	11 402 454,36	6,25	2005-08-01	8,33	22,54
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (Sans PPI, avec rémunération)						
97-002-281	Royal Bank of Canada	499 982 365,80	6,00	2005-06-01	7,38	21,30
97-002-323	M.R.S. Trust Company	9 019 685,28	6,25	2005-08-01	7,68	22,40
97-002-331	Bank of Montreal	85 931 488,82	6,25	2005-07-01	7,65	11,02
Blocs de créances de logements sociaux						
99-008-278	Toronto-Dominion Bank	2 427 934,72	6,00	2007-08-01	6,61	22,91
99-008-286	Bank of Nova Scotia	50 797 299,34	5,80	2005-08-01	6,62	26,95

ÉMISSIONS DES TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH
ÉMISSIONS DE JUILLET À SEPTEMBRE 2000

NO. DU BLOC	ÉMETTEUR	TAUX DU VALEUR (\$)	DATE COUPON (%) D ÉCHÉANCE	MOYENNE PONDERÉE INTÉRÊT (%) PÉR. D AMORT. (ANNÉES)
Mois d'émission: septembre 2000				
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (logements individuels)				
96-413-604	Alberta Motor Assoc.Insur.Comp	3 597 893,68	6,20 2010-09-01	8,73 21,57
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (mixtes)				
96-501-382	Equitable Trust Company (The)	14 203 027,75	6,20 2005-09-01	7,07 23,76
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (logements collectifs)				
96-601-505	Toronto-Dominion Bank	3 828 800,00	5,88 2010-09-01	6,82 25,00
96-601-513	Peoples Trust Company	15 888 913,72	5,63 2005-08-01	7,06 22,01
96-601-521	Peoples Trust Company	32 818 546,40	6,25 2010-09-01	7,04 23,93
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (Sans PPI, avec rémunération)				
97-002-349	Canada Trustco Mortgage Co.	202 255 626,09	5,00 2005-06-01	6,95 20,95
97-002-356	Canada Trustco Mortgage Co.	433 592 690,96	5,00 2004-10-01	6,17 19,96
97-002-364	Canada Trustco Mortgage Co.	279 137 404,95	5,00 2004-12-01	6,64 20,62
97-002-372	Canada Trustco Mortgage Co.	187 049 212,53	5,00 2004-04-01	6,04 19,49
97-002-380	M.R.S. Trust Company	7 506 698,88	6,25 2005-09-01	7,62 22,79
97-002-398	National Bank of Canada	174 332 723,39	6,00 2005-06-01	7,55 22,30
97-002-406	La Capitale MFQ Insurance Inc.	22 966 994,99	6,00 2005-09-01	7,40 21,99
97-002-414	Bank of Montreal	367 670 286,99	5,50 2005-09-01	7,54 22,51
97-002-422	Bank of Montreal	131 586 320,72	5,25 2003-09-01	7,45 21,84
Blocs de créances de logements sociaux				
99-008-294	Toronto-Dominion Bank	96 886 400,42	5,75 2005-09-01	6,43 28,43

*PPI: Paiement de la pénalité d'intérêt

Source: SCHL

SCHL-CAM 2000

Description des blocs de TH LNH

964 - Comprend exclusivement des hypothèques de propriétaires occupants, tout paiement de pénalité d'intérêt (PPI) dû à un remboursement hâtif est envoyé à l'investisseur.

967 - Comprend exclusivement des hypothèques de propriétaires occupants, tout paiement de pénalité d'intérêt (PPI) dû à un remboursement hâtif est retenu par l'émetteur.

970 - Comprend exclusivement des hypothèques de propriétaires occupants. L'investisseur reçoit une compensation lorsque les remboursements hâtifs dépassent les provisions originales relatives aux remboursements.

966 - Composé uniquement d'hypothèques de logements collectifs locatifs, aucun remboursement hâtif n'est permis.

990 - Comprend seulement des hypothèques relatives à des logements sociaux, sans possibilité de remboursement hâtif.

965 - Blocs mixtes qui comprennent des hypothèques remboursables par anticipation ou non.